الأبعاد الجغرافية للمجمعات السكنية وأثرها على درجة الرضا السكني:

مجمع المعذر السكني بمدينة الرياض

د. عامر بن ناصر المطير

قسم الجغرافيا - كلية الآداب - جامعة الملك سعود

تعد ظاهرة النمو الحضري من الظواهر المهمة التي تشهدها المجتمعات الإنسانية منذ بداية القرن التاسع عشر الميلادي، فلقد بلغت هذه الظاهرة مداها في البلاد المتقدمة خلال هذا القرن، حيث وصلت إلى حالة قريبة من التشبع، في حين أن المجتمعات النامية لم تبدأ فيها ظاهرة النمو الحضري إلا مع بداية القرن العشرين الميلادي. ومن المعتاد أن تصاحب ظاهرة النمو الحضري تغيرات اجتماعية، وتنشأ عنها أنماط وقيم اجتماعية جديدة، وترتبط بها مشكلات عدة، منها على وجه الخصوص مشكلة الإسكان، وتوفير المسكن الملائم للأعداد المتزايدة من السكان، الذي صاحب نمو الكثير من المدن.

لقد شهدت المملكة العربية السعودية مع بداية السبعينيات من القرن العشرين الميلادي تطورًا اقتصاديًا لم تشهده البلاد، وذلك لزيادة عائدات النفط، وارتفاع أسعاره، وصاحبت ذلك زيادة الأيدي العاملة، وتوافد الكثير منها من خارج المملكة، بالإضافة إلى الهجرة الداخلية النشطة، وبشكل خاص تجاه مدينة الرياض العاصمة.

وظهرت الحاجة الملحة لإسكان هذه الأعداد المتزايدة سنة بعد أخرى، واشتد الطلب على السكن، وأصبح توفير السكن المناسب للمواطن أحد اهتمامات حكومة المملكة في كل خطط التنمية، حيث إن السكن المناسب مطلب له أهميته للمواطن من حيث كونه أحد الحاجات الأساسية لكل إنسان.

وتم إنشاء مجموعة من المؤسسات الحكومية التي تهتم بقطاع الإسكان، ووفرت لها الدولة الموارد المالية والأراضي، للقيام بتنفيذ برامج إسكانية طموحة، هذا بالإضافة إلى ما قدمته الحكومة من دعم مالي وأراض إلى الوزارات المختلفة لبناء مساكن للمواطنين المنتسبين لها. وصندوق التنمية العقاري أحد هذه المؤسسات التي أسندت إليها صلاحيات عدة، كتقديم قروض ميسرة للمواطنين لبناء مساكنهم الخاصة. وفي عام ١٣٩١هـ أنشئت الإدارة العامة للإسكان تحت مظلة وزارة المالية والاقتصاد الوطني لتنفيذ برامج إسكانية تتولى الحكومة - عن طريق هذه البرامج - حل مشكلة الإسكان لذوي الدخل المحدود والمتوسط ممن يكون بناء مسكن خاص أو فيلا فوق طاقتهم المالية، ويكون أمراً مرهقاً مادياً، أو ألاَّ يكون في مقدرتهم ذلك.

وفي نهاية السبعينيات من القرن العشرين الميلادي قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان ببناء مجمعات سكنية في المدن الكبرى، ومنها مجمع المعذر السكني في مدينة الرياض.

وفي عام ١٤٠٩هـ وافق مجلس الوزراء على أن يتولى صندوق التنمية العقاري توزيع الوحدات السكنية في هذه المجمعات للمواطنين السعوديين المستحقين لقروض الصندوق.

إن تجربة السكن في مجمعات سكنية تتكون من أبراج سكنية عالية متعددة الأدوار لم تكن مألوفة في المجتمع، وتعد تجربة جديدة على المواطن السعودي. فمن هذا المنطلق سعت الدراسة لتقييم تجربة

مجمع المعذر السكني بمدينة الرياض، ومعرفة مدى رضا المواطن السعودي عن السكن في مجمع المعذر السكني، ومدى تكيفه، وتأقلمه مع هذا التطور، وما أنتجته التقنية الحديثة في العمارة، والبناء لهذه المجمعات الشاهقة العالية، وذلك من واقع تحليل استجابات وردت في استبانة خاصة تم توزيعها على عينة من السكان السعوديين الذين يسكنون في مجمع المعذر السكني.

مشكلة الدراسة:

تعد مشكلة الإسكان من المشاكل المعاصرة التي تلقي بظلالها على المجتمع السعودي، خاصة بين فئة الشباب الذين هم في بداية حياتهم العملية. ونظراً لأن المواطن السعودي قد اعتاد على السكن في مسكن خاص به، في حين أن التطورات الحديثة في الإسكان تتجه نحو بناء مجمعات سكنية للمواطنين؛ لكي تستوعب الكثير من الأسر. فإن المشكلة الرئيسة لهذا البحث تتلخص في معرفة هل استطاع المواطن تقبل فكرة السكن في هذه المجمعات؟ وما مدى قبوله ورضاه عن السكن في مثل هذه المجمعات؟ وهل استطاع المواطن التكيف والسكن في هذه المجمعات؟ وبالتالي نستطيع الحكم على نجاح هذه التجربة.

أهمية الدراسة:

لما كانت هناك حاجة ملحة لزيادة عدد المساكن، خاصة للشباب المقبلين على الزواج مع قلة المعروض من المساكن، إضافة إلى التكاليف الضخمة لبناء منزل خاص أو فيلا، والتي لا يستطيع بعض الشباب الذين هم في بداية حياتهم العملية تحمل مثل هذه التكاليف، ورغبة من الدولة في مساعدتهم في هذا الأمر، قامت بتجربة بناء المجمعات السكنية التي تضم العديد من الشقق السكنية التي يمكن أن ينتفع بها عدد كبير من الأسر، مثل: مجمع المعذر السكني، وفي المقابل فإن

المواطن السعودي المسلم المحافظ يهتم بأن يكون له مسكن خاص به، يتمتع فيه بخصوصية شديدة جداً. وأمام هذه المعطيات فإن هذه الدراسة تبرز أهميتها فيما يأتي:

أ - تقييم تجربة مجمع المعذر السكني، وذلك من واقع استجابة المواطن السعودي، والتعرف على مدى رضاه عن هذه التجربة.

ب - التعرف على مدى تكيف المواطن السعودي وتأقلمه للعيش في مثل هذا المجمع السكني.

جـ - التعرف على أهمية الموقع الجغرافي لمجمع المعذر السكني، وتأثير ذلك على مدى إقبال المواطن السعودي للانتفاع بهذا المشروع.

د - نظراً لقلة الدراسات في هذا الموضوع، فقد تكون هذه الدراسة إضافة علمية لبحث موضوع المجمعات السكنية - خاصة مجمع المعذر السكني - التي تبنيها الدولة خدمة للمواطنين.

هـ - من المتوقع أن تستفيد من هذه الدراسة جهات عدة، أهمها وزارة الشؤون البلدية والقروية، وصندوق التنمية العقاري.

أهداف الدراسة:

الهدف الرئيس لهذه الدراسة هو: التعرف على الأبعاد الجغرافية، وأثرها نحو قبول مجمع المعذر السكني مكاناً للسكن من قبل المواطن السعودي، وتشتمل هذه الأبعاد على:

أ - البعد الاجتماعي والاقتصادي لسكان مجمع المعذر السكني.

ب - البعد المكاني المرتبط بالموقع الجغرافي لمجمع المعذر السكني، ورحلات العمل، والتعليم لسكان المجمع.

تساؤلات الدراسة:

تحاول الدراسة الإجابة عن التساؤلات الآتية:

١- ما تأثير الخصائص الاجتماعية والاقتصادية على درجة قبول السكن في مجمع المعذر السكني؟.

٢- ما مدى تأثيرالأبعاد المكانية مثل أماكن العمل والتعليم على درجة قبول السكن في مجمع المعذرالسكني؟.

مجتمع الدراسة:

ينحصر مجتمع الدراسة في المواطنين السعوديين الذين يسكنون في شقق مجمع المعذر السكني بمدينة الرياض، حيث تشكل نسبة الشقق التي يقطنها السعوديون حوالي ٦٠٪ من مجموع شقق المجمع، موزعة على (٢٣) برجاً سكنياً.

عينة الدراسة:

نظراً لصعوبة إجراء المسح الشامل على جميع الأسر السعودية التي تقطن في مجمع المعذر السكني، لذا فقد تم اختيار عينة عشوائية مكونة من (٧) أبراج، بحيث تمثل حوالي ٣٠٪ من جملة الأبراج السكنية البالغ عددها (٢٣) برجاً، واستخدمت طريقة سحب (٧) بطاقات عشوائياً من بطاقات مرقمة حسب أعداد الأبراج السكنية. وكانت البطاقات المسحوبة تمثل الأبراج ذات الأرقام الآتية: (٢، ٧، ٨، ١٠، ١٣، ١٩، ٢٠). وبعد ذلك وُزِّعت الاستبانات على جميع الأسر السعودية في هذه الأبراج السبعة، وبلغ عدد الاستبانات العائدة (٩٠) استبانة، تمثل ما نسبته ٤٣٪ من جملة الشقق التي يسكنها السعوديون في هذه الأبراج السبعة.

حدود الدراسة الزمانية:

تم توزيع الاستبانات على عينة الدراسة في بداية شهر المحرم لعام ١٤٢٤هـ، واكتمل تجميعها في نهاية شهر صفر عام ١٤٢٤هـ.

مجلة فصلية محكمة تصدر عن دارة الملك عبدالعزيز
العدد الثاني ربيع الآخر ١٤٣٦هـ، السنة الحادية والثلاثون
الدارة

منهج الدراسة وأدواتها:

يستخدم البحث أسلوب المنهج المسحي الميداني الوصفي، وذلك لدراسة الظاهرة بغرض جمع معلومات، أو بيانات دقيقة عنها، ومن ثم التعبير عنها كماً أو كيفاً، وتحليل هذه المعلومات أو البيانات، واستخراج النتائج، والتفسيرات منها، والتعبير عنها في عبارات واضحة ومحددة، وذلك بغرض استخلاص تعميمات (نتائج) ذات مغزى، مع الاستعانة ببرنامج الحزمة (أو الرزمة) الإحصائية للعلوم الاجتماعية (Statistical Pakage for Social Sciences) (SPSS).

وأداة البحث التي استخدمت لجمع هذه المعلومات والبيانات هي استبانة لاستطلاع آراء السكان في مجمع المعذر السكني بمدينة الرياض (انظر الملحق).

مصطلحات الدراسة:

١- المسكن، (الوحدة السكنية) (Dwelling Unit):

المسكن هو الوحدة السكنية في التجمع العمراني الذي يتمثل في بناء، أو جزء منه، مخصص لسكن أسرة واحدة بشكل مستقل، ويتكون غالباً من غرف سكنية مركزة في ثلاثة أجزاء رئيسة هي: جزء مخصص للنوم (للوالدين، والأولاد، والضيوف)، وجزء الاستقبال (الصالون والمعيشة، والجلوس، والطعام)، وجزء الخدمة (المطبخ، ودورات المياه، والممرات، والسلالم، والمداخل...). وقد يكون المسكن وحدة في منازل متعددة الوحدات السكنية، وقد يتكون المسكن من غرفة واحدة معها وحدات أخرى للخدمة، مثل: المطبخ، ودورة المياه. والمسكن إما أن يكون له مدخل مباشر من خارج السكن أو ممر مشترك بين الوحدات السكنية في الطابق نفسه(١).

---

(١) حيدر (فاروق عباس، دكتور): تخطيط المدن والقرى، الإسكندرية، ١٩٩٤م، ص ٦٨.

٢- المجمع السكني (Housing Complex):

يمثل أنواعًا متشابهة من المباني لها الخصائص نفسها، والمظهر العام نفسه، وتشترك في بعض المرافق، مثل: الساحات الداخلية، والحدائق، ومواقف السيارات، والمسجد. وتقع في بلوك واحد، ولها مداخل منفصلة، وقد تشترك في المدخل، وتتكون في الغالب من (١٠) وحدات سكنية أو أكثر. وكل مجمع سكني يحتوي على عدد من العمائر ذات الطوابق المتعددة[٢].

نمو مدينة الرياض:

تعد مشكلة النمو السريع للمدينة من أبرز المشكلات التي تواجهها مدن المملكة، خاصة المدن الكبرى، مثل: مدينة الرياض، وما نتج عن هذا النمو من تزايد في أعداد السكان، وظهور اختلاط كبير في استعمالات الأراضي بالمدينة؛ مما انعكس على تزايد حركة البناء، والتشييد، وتزايد حركة المرور؛ مما أدى إلى إنشاء مزيد من الطرق والكباري ذات الكلفة العالية. فنسبة التحضر (أي نسبة سكان المدن أو الحضر إلى إجمالي عدد السكان) في المملكة في زيادة مستمرة، فعلى سبيل المثال: في عام ١٤٠٩هـ كانت النسبة حوالي ٦٠٪، ثم وصلت هذه النسبة في عام ١٤٢٠هـ إلى حوالي ٨٣٪، وهذا يوضح أن الحواضر - خاصة الكبيرة - قد نمت بمعدلات فلكية، وذلك على حساب المناطق الإدارية التي تقع فيها؛ مما أحدث خللاً في التوازن بين المدن والمناطق سكانياً، واقتصادياً، وعمرانياً، واستقطبت هذه الحواضر معظم سكان المناطق الإدارية[٣].

تعد مشكلة النمو السريع للمدينة من أبرز المشكلات التي تواجهها مدن المملكة

---

(٢) الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض: المصطلحات السكانية، د. ت، الرياض، ص ٣٢.

(٣) الخياط (حسن، دكتور): المدينة العربية الخليجية، مركز الوثائق والدراسات الإنسانية، جامعة قطر، ١٤٠٩هـ، ص ١٩؛ الخريف (رشود بن محمد، دكتور): السكان: المفاهيم والأساليب والتطبيقات، جامعة الملك سعود، الرياض، ١٤٢٣هـ، ص ٤٨٦.

يبلغ معدل النمو السنوي لسكان مدينة الرياض ٨,١٪، وبلغ عدد سكان مدينة الرياض في عام ١٤٢٢هـ حوالي (٤,٥) مليون نسمة، يشكلون ما يقرب من (٧١٩) ألف أسرة، منها (٥٣٥) ألف أسرة سعودية. ومن المتوقع أن يصل عدد سكان مدينة الرياض إلى حوالي (٦) ملايين نسمة عام ١٤٢٧هـ، منهم ٧٥٪ سعوديون. وأن تنمو الأسر بمعدل ٧٪، مما يتوقع معه أن يصل عدد الأسر إلى مليون أسرة، وقد يصل عدد أفراد الأسرة السعودية إلى (٨) أفراد. أما الأسر غير السعودية، فعدد أفراد الأسرة لا يزيد عن (٥) أفراد.

أما بالنسبة لعدد العاملين في مدينة الرياض فيبلغ عددهم حوالي (١,٣) مليون عامل في عام ١٤٢٠هـ، منهم ٣٩٪ سعوديون. حيث كان قطاع الخدمات يضم ٤٤٪ من العمالة الإجمالية في القطاع الخاص، ويضم قطاع الإنشاء حوالي ٢٤٪، وحوالي ٢٢٪ في قطاع التجارة، وحوالي ١٠٪ في قطاع الصناعة[٤].

أما بالنسبة للتطور العمراني لمدينة الرياض فقد كانت مساحتها في عام ١٣٥٠هـ أقل من (١كم^{٢})، والمباني طينية على الطراز المحلي، حيث إن عدد سكان مدينة الرياض لم يتجاوز (١٩) ألف نسمة في عام ١٣٥٤هـ[٥]. ثم أصبحت مساحة مدينة الرياض (٤٥ كم^{٢}) في عام ١٣٨٨هـ، ثم تجاوزت مساحتها (١٦٠٠ كم^{٢}) في عام ١٤٠٨هـ، ثم بلغت مساحة مدينة الرياض في النطاق العمراني بمرحلتيه الأولى والثانية في عام ١٤٢٣هـ حوالي (١٨٠٠ كم^{٢})، ويعد انخفاض ارتفاعات المباني بشكل عام في المدينة له الأثر الكبير في التوسع

(٤) الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض: المناخ الاستثماري في مدينة الرياض، نشرة تطوير ٢، الرياض، ١٤٢٣هـ، ص ٧.

(٥) الشعباني (عبدالقادر، دكتور): "تطوير التجمعات السكانية في المملكة العربية السعودية والحاجة إلى النقل"، مجلة البلديات، العدد ١١، السنة الثالثة، المحرم ١٤٠٨هـ، الرياض، ص ٧٢-٧٥.

الأفقي للمدينة[٦]؛ أي أن مدينة الرياض تضاعفت مساحتها أكثر من ألف مرة، وتضاعف عدد السكان أكثر من مئتي مرة خلال أقل من قرن.

أسباب نشوء المجمعات السكنية:

يعد المسكن هو الوسيط بين الإنسان والمجتمع، فشكل المسكن ومستواه تحدده المعايير الاجتماعية السائدة، والعادات الثقافية المتأصلة في المجتمع؛ لذلك كان لا بد من توفير المسكن الصحي والملائم، والمحيط السكني الذي يراعي تلك المعايير والعادات في المجتمعات المحلية. فزيادة الخدمات العامة وتحسينها في المناطق السكنية يؤدي إلى زيادة قيمتها، ويجعلها منطقة جذب لمزيد من السكان الذي يؤدي بدوره إلى زيادة حجم المدينة. فالمسكن أو المأوى حاجة أساسية كالغذاء والكساء. وفي جميع أنحاء العالم فإن حوالي خمس دخل الأسرة ينفق على المسكن، وأكبر قدر من المال تنفقه الأسرة في مرة واحدة هو عندما تشتري مسكنًا، ونصف أراضي المدن تكون لبناء المساكن، ويختار الناس المسكن بحيث تتوافر لهم الراحة، والمساحة المناسبة، وأماكن الترفيه، ومواقف السيارات، والخدمات العامة من مستشفيات ومدارس، وهم يبحثون عن الأماكن النظيفة والآمنة وما إلى غير ذلك[٧].

ولقد تزايد الطلب على المساكن بمختلف مستوياتها على مستوى الدول العربية على حد سواء، وتمكنت الدول النفطية من الإسراع في بناء المساكن لمواجهة الطلب المتزايد عليها، وتم تشجيع القطاع

(٦) المخضوب (صالح): تجربة أمانة مدينة الرياض عن ظاهرة نمو التجمعات السكانية والمدن الجديدة، ندوة المدن الجديدة التي نظمتها الهيئة الملكية للجبيل وينبع بالتعاون مع منظمة المدن العربية والمعهد العربي لإنماء المدن، الجبيل، ١٤٠٩هـ، ص ٧٠.

(٧) عبدالله (محمد حامد، دكتور): الاقتصاد العمراني مع التطبيق على المدن العربية، جامعة الملك سعود - كلية العلوم الإدارية، الرياض، ١٤١٥هـ، ص ١٢٦.

الخاص على الاستثمار في هذا القطاع، ومنحت الحكومات العديد من المواطنين القروض الميسرة دون فوائد لبناء مساكنهم، بحيث زاد عرض المساكن بسرعة واكبت سرعة تزايد الطلب عليها إلى حد كبير؛ مما جعل المدن الكبيرة تتوسع، وتغطي مساحات واسعة؛ لتحقيق رغبة المجتمعات في سكن الفيلات الواسعة المتعددة المرافق. فالفرد يختار هذا الحي أو ذاك من أحياء المدينة بناء على عوامل عدة، منها عوامل شخصية تتصل برغبات الأفراد، حيث إنهم يفضلون السكن بالقرب من أماكن أعمالهم، لتخفيض تكاليف المواصلات، فالفرد ينفذ رحلتين أو أربع رحلات يومياً للعمل عدا أيام الإجازات. كما أن الفرد يسعى للقرب من المدرسة، أو الجامعة، أو سوق السلع الاستهلاكية المتكررة يومياً، وهناك عوامل أخرى متعلقة بالذوق، وبشروط السكن كعدد الغرف، ودخول الشمس والهواء له، والمستوى الاجتماعي والاقتصادي لسكان الحي.

وتعد أسعار الأراضي محددًا أساسًا لموقع التمركز السكني، ومع ارتفاع أسعار الأراضي في وسط المدينة فإنه مع مرور الزمن يتم تفريغ وسط المدينة من السكان لتحل بدلاً منه مكاتب الخدمات[٨]. ولذلك فقد تبنت الهيئات التخطيطية في معظم المدن الكبرى بناء مشاريع إسكانية على أطراف المدن، وبناء مجمعات سكنية كبيرة؛ لاستيعاب الأسر التي هجرت القرى والمدن الصغيرة، وحتى تستوعب هذه المجمعات السكنية متطلبات حديثي الزواج في الحصول على السكن المناسب[٩].

(٨) دركزنلي (محمد سمير، دكتور): "تعريف باقتصاديات المدن وبأهم المشاكل التي يتناولها"، مجلة المدينة العربية، العدد ٢٩، السنة السابعة، يناير ١٩٨٨م، الكويت، ص ٥٥.

(٩) إبراهيم (أحمد حسن، دكتور): المدن الجديدة بين النظرية والتطبيق، جامعة الكويت - الجمعية الجغرافية الكويتية - وحدة البحث والترجمة، الكويت، ١٤٠٥هـ، ص ١٧.

الدراسات السابقة:

هناك الكثير من الدراسات التي تبحث في موضوع السكن، والرضا السكني، إلا أنه سوف يتم استعراض بعض الدراسات التي تناولت المجمعات السكنية، والرضا السكني عن هذه المجمعات.

أ - دراسات غير عربية:

١ - دراسة ويسترن (Western) (١٩٧٤م)، عن المساكن الحكومية في دولة سنغافورة، لتقييم مدى نجاح هذه التجربة، حيث صنف الباحث المتغيرات الخاصة بعناصر القبول أو الرضا السكني ومتغيرات أخرى عن الرضا، أو القبول بالبيئة السكنية المحيطة، وأظهرت الدراسة مستوى عاليًا من الرضا السكني[١٠].

٢ - دراسة هوريهان (Hourihan) (١٩٨٤م)، حيث تم إجراء البحث على عينتين في المجمعات السكنية المشيدة من قبل الولاية بمدينة كورك في أيرلندا، وأظهرت نتائج الدراسة أن ٧٧٪ من عينة الدراسة كان تقييمهم لبيئة السكن بأنها مفضلة لديهم، وأن هناك اختلافات في الرضا السكني بين سكان المجمعات السكنية المختلفة. وبيّن الباحث أنه يمكن زيادة الرضا السكني إذا تمت مراعاة بعض الشروط عند بناء المجمعات السكنية، مثل: البعد عن الشوارع التي ترفع من مستوى الضوضاء[١١].

٣ - دراسة كاتيلا (Kaitilla) (١٩٩٣م)، عن الرضا عن الإسكان العام في مدينة بابوا في غينيا الجديدة، إذ أجريت الدراسة على

(١٠) التميمي (محمد بن فريح فهد): الرضا السكني في مدينة حائل، رسالة دكتوراه بجامعة الملك سعود - كلية الآداب - قسم الجغرافيا، الرياض، ١٤٢٢هـ، ص ٢٣.

(١١) المرجع نفسه، ص ٢٨؛ المزروع (لطيفة بنت عبدالله): الإسكان العام في مدينة الرياض - دراسة الرضا السكني في ضوء احتياجات الساكنين ورغباتهم، رسالة دكتوراه بجامعة الملك سعود - كلية الآداب - قسم الجغرافيا، الرياض، ١٤٢٣هـ، ص ١١.

السكان في المساكن الشعبية في تاراكا الغربية (West Taraka)، وبينت الدراسة أن ٤٦٪ من السكان راضين عن السكن بصورة عامة، وأن ٦١٪ من السكان يفتقدون الخصوصية في مساكنهم، وأن هناك علاقة طردية بين الخصوصية والرضا عن السكن(١٢).

٤ - دراسة كوها وبيمش (Ukoha and Beamish) (١٩٩٧م)، عن السكان المقيمين في الإسكان العام في مدينة أبوجا بنيجيريا، لمعرفة رضا السكان، وعلاقة ذلك بخصائص السكن والمرافق والخدمات. وأشارت الدراسة إلى عدم رضا السكان عن نوع المبنى وشكله، وغير راضين عن معظم الأحوال السكانية، في حين ظهر رضاهم عن الخدمات والمرافق. وأشار الباحث إلى أن توفير الوحدات السكنية للمواطنين ليس مقياساً لنجاح برامج الإسكان، وأن مقياس النجاح هو تهيئة البيئة الملائمة، والمحيطة بالسكن(١٣).

ب - الدراسات السابقة في المملكة:

قامت مجموعة من الباحثين بدراسات عدة على المجمعات السكنية، خاصة الأبراج السكنية، وذلك أثناء التشييد، وقبل السكن فيها، وحكمت هذه الدراسات مسبقاً على هذه التجربة بالفشل. حيث عدّت هذا النمط العمراني غريبًا على المجتمع السعودي من الناحية الاجتماعية، ومن ناحية الشكل، وأن هذه المساكن سوف تكون مأوى لذوي الدخول المنخفضة؛ مما يجعل الإقبال عليها قليلاً، ومن هذه الدراسات:

١ - دراسة ج. سالفن (J. Salvin) (١٩٧٨م)، ودراسة ج. بون (J. Boon) (١٩٨١م)، ودراسة ج. جالي (J. Galea) (١٩٨٣م)، ودراسة إي. هيانج (E. Huang) (١٩٨٤م)، حيث أجمعت هذه الدراسات على أن هذه المجمعات السكنية قد استعملت فيها تقنية عالية،

(١٢) المزروع: ص ١٢.

(١٣) التميمي: ص ٣٢.

وأحدث ما وصل إليه فن العمران. كما أشارت هذه الدراسات إلى ما يصاحب مثل هذه التجارب من مشاكل، خاصة المشاكل المرورية والأمنية. ولقد بين بون (Boon) أن هذا النوع من السكن لن ينجح في المملكة، وذلك لأنه لم ينجح في الغرب، حيث إن التوجه الآن هو ترك مراكز المدن في الغرب، والسكن في الضواحي، أما هيانج (Huang) فلقد أعطى مثالاً على عدم نجاح هذه التجربة بما حدث للمشروع في مدينة سانت لويس بالولايات المتحدة الأمريكية، إذ انتهى المشروع بقرار من مالكيه بهدمه عام ١٩٧٢م، على الرغم من أن مجلة (Architecture Forum,1951) قد أشادت بتصميم هذه المجمعات السكنية(١٤).

٢ - دراسة الطاسان (١٩٨٦م)، لمعرفة رضا السكان في خمسة برامج إسكانية، وأشارت الدراسة إلى أن حجم المبنى، وسمات العزلة، ونوعية البناء، وتكلفته، تعد عوامل مؤثرة في الرضا السكني، أما البنية الاجتماعية، ونوع البناء، وجودة المكان، والخدمات، وسلامة الأطفال، والموقع الملائم فلها إسهام كبير في الرضا السكني. وأنه بالنسبة لسمات الخصوصية للمسكن فتوجد قيود على حركة الإناث عند وجود الضيوف(١٥).

٣ - دراسة الساعاتي (١٩٨٧م)، لمعرفة رضا الساكنين في المساكن المقامة بمساعدة صندوق التنمية العقارية في مدينة الدمام والمدينة المنورة. وتبين من الدراسة أن غالبية العينة راضون عن مساكنهم، ووجدت الدراسة بعض المؤشرات الخاصة بالرضا السكني مرتبطة بمستوى الجوار، وأخرى ترتبط بنوعية الأرض،

(١٤) سلاغور (جمال الدين يوسف حسن، دكتور): "تقييم تجربة الإسكان العام في الأبراج السكنية في المملكة العربية السعودية - حالة دراسة - تحليل مستويات الرضا لسكان إسكان الدمام العام"، مجلة الإمارات للبحوث الهندسية، المجلد ٤، العدد ١، ١٤٢٠هـ، الإمارات العربية المتحدة، ص ١-١٣.

(١٥) التميمي: ص ٣٣.

والخدمات. وبينت الدراسة أن السكان يقومون بعمل بعض التعديلات في وحداتهم السكنية، وذلك لتصحيح بعض المشاكل الخاصة[١٦].

٤ - دراسة باهمام (١٩٩٢م)، لدراسة الدوافع وراء سبب تعديل السكن، واحتياجات السكان الاجتماعية والثقافية في الوحدات السكنية في مدينة الرياض، والمقامة بمساعدة صندوق التنمية العقارية. وبينت الدراسة عدم رضا السكان عن السمات الخصوصية للمساكن، وأن السكان يقومون بعمل بعض الإصلاحات لتلبية متطلبات الخصوصية التي يرونها[١٧].

٥ - دراسة الدخيل (١٩٩٥م)، لدراسة الرضا السكني في مجمعات الإسكان العام في مدينة بريدة، الذي خصص لإسكان (١٥) ألف عائلة. وأظهرت النتائج أن المشروع ناجح، حيث إن عينة الدراسة راضية عن المشروع[١٨].

٦ - دراسة الحقيل (١٩٩٥م)، بينت بعض المعايير المهمة في الحياة الإنسانية للسكان في البيئة العمرانية، ومدى قوة العلاقات الاجتماعية، والترابط الاجتماعي الإيجابي الذي يتأثر بالبيئة العمرانية المحيطة. كما بينت الدراسة أنه للوصول لهذا الترابط الاجتماعي المنشود يجب أن يكون التصميم المعماري حضريًا، ومحببًا للنفس، وموافقًا لعادات السكان وتقاليدهم. حيث أجريت هذه الدراسة في مدينة الرياض على عينة من المساكن المتجاورة، لمعرفة مقدار الترابط الاجتماعي بين الجيران، وشملت مجموعة من الرجال والنساء لتوضيح هذا الجانب، ووجدت دراسة الحقيل أن عامل الارتباط ليس على درجة كبيرة من القوة، وأن

(١٦) المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

(١٧) المرجع نفسه، ص ٣٥.

(١٨) المرجع نفسه، ص ٣٦؛ المزروع: ص ١٨.

عامل القرابة له دور في البيئة العمرانية الحالية، ولكن ليس كما كان في الماضي. ويرى كثير من أفراد عينة الدراسة أن التغير الذي حدث في البيئة العمرانية له أثر على التواصل الاجتماعي، وأكدت الغالبية على أن الجيران كانوا مستعدين للمساعدة والتعاون كما كان في الماضي القريب. وأكد ٨٠٪ من عينة الدراسة على أن العلاقات الاجتماعية الانتمائية في البيئة التقليدية كانت أقوى مما هي عليه الآن. ويؤكد البحث على دور البيئة العمرانية الحالية على ضعف الترابط، والعلاقات الاجتماعية، وذلك ضمن متغيرات حضارية واقتصادية أخرى، وأن التغير السريع في البيئة العمرانية له آثار سلبية على مدى الترابطين الاجتماعي والانتمائي وقوتهما في الأحياء السكنية الحالية(١٩).

٧ - أثبتت دراسة لسلاغور (١٤١٦ هـ)، على سكان المجمعات السكنية في مدينة الخبر، أن ملاك الوحدات السكنية كانوا يقومون بعمل تغيرات وديكورات في وحداتهم السكنية، وأنهم لا يجدون خسارة في ذلك، وأنهم بالرغم من المعاناة مع بعض مشاكل الصيانة، إلا أنهم يحاولون التأقلم مع هذه التجربة، وأن هناك سرعة في تبادل وتبني وتطبيق الأفكار الجيدة التي تعود على الساكنين بالنفع(٢٠).

٨ - في دراسة أخرى لسلاغور (١٤٢٠هـ)، على سكان المجمعات السكنية في مدينة الدمام، تبين أن هناك تحسنًا ملحوظًا على التصور العام للسكن في المجمعات السكنية في المملكة، بل والإقبال

(19) Al-Hokail, A. A. (1995). "Social Cultural Contradictions in the Arab-Islamic Built Environment: The Case of Arriyadh". Unpublished Ph. D. Thesis. University of Newcastle Upon Tyne. England. UK.

(٢٠) سلاغور: رفع كفاءة صيانة الإسكان العام في المملكة العربية السعودية - حالة دراسية - إسكان العزيزية بمدينة الخبر، ندوة صيانة المباني والمنشآت العامة، جامعة أم القرى - كلية الهندسة والعمارة الإسلامية، مكة المكرمة، ١٤١٦هـ، ص ٦٥- ٧٩.

المطرد على السكن في هذه المجمعات، مما يكون عاملاً مشجعاً للاستثمار في هذا النوع من السكن(٢١).

٩- وفي دراسة للناجم وخان (د. ت)، على سكان مجمعات الدمام السكنية، أشارت الدراسة إلى أن الخصوصية ليست محور اهتمام أساس بين السكان، وأن السكان لديهم رغبة حقيقية، وخطة مستقبلية للبقاء مدة طويلة في هذه المجمعات، وأن ما ينفقونه على محيط السكن ما هو إلا استثمار في أملاكهم الخاصة(٢٢).

١٠ - دراسة التميمي (١٤٢٢هـ)، على عينة من السكان في مساكن أحياء مدينة حائل، تمثل ٢,٥٪ من مساكن المدينة. حيث بينت الدراسة أن هناك درجة عالية من الرضا السكني بين سكان عينة الدراسة، نظراً لحداثة المساكن، ومساحتها المناسبة، وكثرة المرافق. إلا أن التصميم المعماري للمساكن، واستخدام بعض المواد في البناء، واتساع الشوارع وتقسيمها لم تجد استحساناً من معظم أفراد العينة. وأبدى البعض مرئيات تعبر عن رضا أقل عن كل من إمدادات المياه والخدمات التعليمية والخدمات الصحية(٢٣).

١١ - دراسة المزروع (١٤٢٣هـ)، لمعرفة مستوى الرضا السكني عن المساكن التي قامت وزارة الأشغال العامة والإسكان بإنشائها في مدينة الرياض في كل من حي العليا، والجزيرة، والإسكان على طريق الخرج. وأشارت الدراسة إلى أن مستوى الرضا السكني

(٢١) سلاغور: "تقييم تجربة الإسكان العام في الأبراج السكنية في المملكة العربية السعودية - حالة دراسة - تحليل مستويات الرضا لسكان إسكان الدمام العام"، مجلة الإمارات للبحوث الهندسية، مجلد ٤، العدد ١، ١٤٢٠هـ، الإمارات العربية المتحدة، ص ١ - ١٣.

(٢٢) الناجم، علي عثمان، وليكوات إبراهيم خان: السلامة في المباني المتعددة الطوابق - دراسة عن حالة مجمعات الدمام السكنية، تقرير مقدم لصندوق التنمية العقاري، الرياض، د. ت، الرياض.

(٢٣) التميمي (محمد بن فريح فهد): الرضا السكني في مدينة حائل، رسالة دكتوراه بجامعة الملك سعود - كلية الآداب - قسم الجغرافيا، الرياض، ١٤٢٢هـ.

ارتبط بخصائص المسكن والمنطقة السكنية من حيث التصميم الذي يجب أن يراعي خصوصية الأسرة السعودية، إضافة إلى أن موقع السكن يجب أن يكون في منطقة ملائمة[٢٤].

١٢- دراسة اليوسف (١٤٢٣هـ)، بعنوان "الإسكان الحكومي ونتائج الانتقال السكني في قرى الأحساء بالمملكة العربية السعودية"، حيث وجد أن من الأسباب الرئيسة التي دعت المواطنين لترك المسكن السابق صغر المنزل وتصميمه، والاستفادة من فرصة السكن في الإسكان الحكومي، وكان معظمهم من فئة الشباب، والعاملين في الوظائف الحكومية. كما أن نجاح تجربة الإسكان الحكومي تتوقف على مدى التحسن الذي يطرأ على أوضاع السكان مقارنة بالسكن السابق. ويمكن عدّ السكن المريح اصطلاحا بأنه السكن الذي يحظى برضا ساكنيه[٢٥].

تجارب الدول الأخرى:

في بداية القرن التاسع عشر الميلادي ظهرت أولى عمارات للمجمعات السكنية في حي بيكاديلي في لندن، بارتفاع لا يزيد عن خمسة طوابق لإسكان عدد كبير من العائلات في مبنى واحد يشغل أقل ما يمكن من مساحة، وبعد الحربين العالميتين الأولى والثانية وما خلفته من دمار وخراب عمراني انتشرت المجمعات السكنية وتطورت في أوربا. كما ظهرت المجمعات السكنية في المدن الأمريكية منذ عام ١٨٨٥م (١٣٠٢هـ)، حيث بدأت بناطحات السحاب، وأولاها ناطحة السحاب (أمبير ستيت) المشهورة في عام ١٩٣٠م (١٣٤٩هـ). وفي

(٢٤) المزروع (لطيفة بنت عبدالله): الإسكان العام في مدينة الرياض - دراسة الرضا السكني في ضوء احتياجات الساكنين ورغباتهم، رسالة دكتوراه بجامعة الملك سعود - كلية الآداب - قسم الجغرافيا، الرياض، ١٤٢٣هـ.

(٢٥) اليوسف (محمد بن طاهر، دكتور): الإسكان الحكومي ونتائج الانتقال السكني في قرى الأحساء بالمملكة العربية السعودية، رسائل جغرافية، العدد ٢٧١، شوال ١٤٢٣هـ، الكويت، ص ٤٠- ٧٠.

إنجلترا كانت المحاولات الأولى في مجموعة (ستيفاني هاوس) بالقرب من لندن في عام ١٩٢٥م (١٣٤٣هـ) التي تتكون من (١٠) طوابق. كما أن المجاورة السكنية (روهامبتون) التي تتكون من أبراج سكنية بارتفاع (١٠) طوابق، وتتسع لحوالي (١٠) آلاف ساكن، وبجوارها مساكن متجاورة من طابقين أو ثلاثة في صفوف (بلوكات)، وهناك المجموعتان السكنيتان (هاي بوينت ١)، و(هاي بوينت ٢) في لندن، حيث تم بناؤهما في عام ١٩٣٨م (١٣٥٧هـ). وفي عام ١٩٤٧م (١٣٦٦هـ) أنشئت مجموعة (سانت بانكراس) التي تضم (١٢٦) وحدة سكنية في (٦) طوابق، وفي بداية الخمسينيات ظهرت الأبراج التي تزيد عن (٣٠) طابقاً، مثل: برج مدينة (براكنيل الجديدة) بالقرب من لندن الذي تم بناؤه في عام ١٩٦٤م (١٣٨٤هـ). كذلك المجموعات السكنية في (جلاسكو)، وبرج (براكنيل) الذي يضم (١٠٢) وحدة سكنية في (١٧) طابقاً. وفي فرنسا، وبالقرب من باريس تم إنشاء مدينة سكنية في ضاحية (درانسي) التي تضم عدداً من البلوكات من ثلاث طوابق تضم (٣١٠) شقة سكنية، بالإضافة إلى (٥) أبراج سكنية ذات (١٥) طابقاً تضم (٢٨٠) شقة، وبلوكات أخرى بحيث بلغ عدد الشقق في هذا المشروع (٨٢٠٠) شقة سكنية. كذلك مجموعة (بول دوميه) في حي الدفاع في قلب باريس، الذي يتكون من مبنى رئيس يضم (١٨) طابقاً، ومبنى آخر من أربعة طوابق. وفي ألمانيا - فإنه لظروف الحربين العالميتين اللتين دخلتهما ألمانيا وخسرتهما - تم بناء حي (هانزافيرتيل) في إحدى ضواحي برلين، بحيث يكون معرضاً دولياً ودائماً للبناء والتشييد، وخصصت لكل دولة تريد الإسهام في هذا المعرض قطعة أرض لتقيم عليه مبنى معماريًا. وكان هذا المشروع عند بدايته في عام ١٩٥٠م (١٣٦٩هـ) يتكون من (٦٤) وحدة سكنية في أدوار عدة. كذلك عمارة (أنترباو) التي تضم (٥٩) شقة مختلفة السعة. وفي ضاحية (شاوبيخ) في مدينة (ميونيخ) أقيم مشروع

الألف مسكن، المكون من ثلاثة أبراج يحتوي كل برج على (١٦) طابقاً، بجانب (٤) عمارات من تسعة طوابق، ومبنى آخر من (٦) طوابق. وعلى شارع (دانتزج) في برلين تقع عمارة (فيرماندوا) السكنية، التي تضم (٤٣٢) شقة سكنية مختلفة السعة. وتنتشر المجمعات السكنية في جميع المدن، والعواصم العالمية، والمدن الكبرى، حيث إنها مشروعات استثمارية ناجحة. كما أنها وسيلة فعالة للتغلب على أزمة المساكن[٢٦].

تجربة المملكة في مشاريع الإسكان العامة:

تنتشر في المملكة التجمعات القروية والحضرية على مسافات طويلة، وتقل الكثافة السكانية والارتباطات الطبيعية بين المناطق المختلفة. وفي المملكة تتجه السياسة التخطيطية إلى إقامة مناطق جذب محلية بها الخدمات والمرافق التي تخدم التجمعات الريفية المتناثرة، وتخفف عن المراكز الحضرية الكبيرة العبء الواقع عليها. ولقد بدأت المملكة في التخطيط العمراني، بحيث يمكن مواجهة المتطلبات السريعة والعاجلة للمدن، مع وضع المخططات التنفيذية القصيرة الأجل، وإستراتيجيات التنمية العمرانية الطويلة الأجل في وقت واحد، وفي صورة متكاملة مع برامج الخطط الخمسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية[٢٧].

وتضافرت جهود الحكومة، ومعها وزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الدفاع والطيران، ووزارة الداخلية، والحرس الوطني، والجامعات، ومدينة الملك عبدالعزيز، وغيرها من القطاعات الحكومية، حيث قامت بتنفيذ مجمعات سكنية مختلفة.

(٢٦) سليمان (حسن حسن): المجمعات السكنية، مجلة الخفجي، العدد ٤، ١٤٠٤هـ، شركة الزيت العربية، الرياض، ص ٣٠-٣٢.

(٢٧) إبراهيم (عبدالباقي، دكتور): التخطيط الحضري - الإقليمي والنمو الحضري المبكر: التخطيط والتنمية في المنظور الجغرافي، وكالة المطبوعات، الكويت، ١٤٠٣هـ، ط١، ص ١٩٩.

أما بالنسبة لمشاريع الإسكان العامة التي نفذتها وكالة وزارة الأشغال العامة والإسكان لشؤون الإسكان(*)، فيبلغ عددها (١٣) مشروعاً تتوزع على المدن الرئيسة ذات الكثافة السكانية العالية. ويوضح الجدول رقم (١) توزيع هذه المشاريع حسب المدن.

جدول رقم (١)

بعض المشاريع التي نفذتها وزارة الأشغال العامة والإسكان(*)

المدينة	المشروع	الموقع	عدد الوحدات		المجموع
			شقة	فيلا	
الرياض	الإسكان العام	طريق الرياض الخرج	٢٤٠٨	٢٦٣٣	٥٠٤١
	الإسكان العاجل	طريق المعذر	١١٥٢	-	١١٥٢
	الإسكان العام	حي الجزيرة (شرق)	-	١٢٥٨	١٢٥٨
جدة	الإسكان العام	طريق مكة - جدة السريع	٣٤٢٠	-	٣٤٢٠
	الإسكان العاجل	شارع الملك فهد	١٩٣٦	-	١٩٣٦
الدمام	الإسكان العاجل	طريق الدمام - الخبر	١٦٦٤	-	١٦٦٤
الخبر	الإسكان العام	طريق العزيزية	٤١٠٦	-	٤١٠٦
بريدة	الإسكان العام	شمال مدينة بريدة	-	٩٤٩	٩٤٩
المدينة المنورة	الإسكان العام	حي الحرة الشرقية	-	٢٠٨٤	٢٠٨٤
مكة المكرمة	الإسكان العام	حي الرصيفة	-	٢٥٩٢	٢٥٩٢
الأحساء	الإسكان العام	مدينة الهفوف	-	٤٠٠	٤٠٠
	الإسكان المبسط	غرب قرية الكلابية	-	٥٠٠	٥٠٠
القطيف	الإسكان العام	جنوب مستشفى القطيف	-	٦٠٠	٦٠٠
المجموع			**١٤٦٨٦**	**١١٠١٦**	**٢٥٧٠٢**

(*) الاسم الحالي: وزارة الشؤون البلدية والقروية.

المصدر:

١ - مؤسسة النقد السعودي: التقرير السنوي لعام ١٤٠٤ هـ، ص ١٣١؛ التقرير السنوي لعام ١٤١٨هـ، ص ٢٠٠.

٢ - من واقع بيانات صندوق التنمية العقارية، ١٤٢٣هـ.

وتبلغ نسبة الوحدات المنفذة في مدينة الرياض حوالي (٢٩٪) من مجموع الوحدات التي تم تنفيذها من قبل وكالة وزارة الأشغال العامة والإسكان لشؤون الإسكان.

الأبعاد الجغرافية والإدارية لمجمع المعذر:

١ - الموقع الجغرافي:

يقع مجمع إسكان المعذر في منطقة وسط شمال مدينة الرياض في حي العليا على مساحة تبلغ حوالي (٣,٠٠٠,٠٠٠م٢)، ويتميز الموقع بقربه من الخدمات، مثل: الأسواق، والمدارس والمستشفيات، والبنوك. وتحده أربعة شوارع تسهل الوصول إليه، وهي:

١ - شارع المعذر من الجهة الجنوبية، وهو طريق شرياني يتفرع من طريق مكة المكرمة، ويتجه نحو الغرب، فيصل إلى طريق الملك فهد.

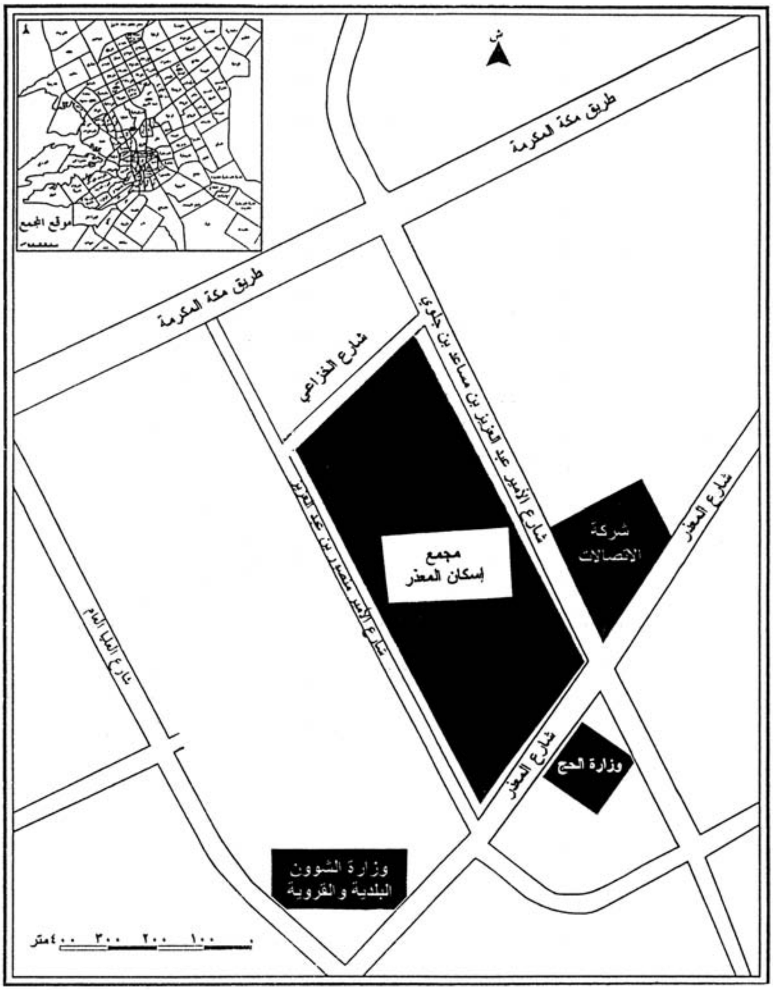
٢ - شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي (الضباب) من الجهة الشرقية، والذي يتفرع من طريق مكة المكرمة، ويتجه نحو الجنوب ليتصل بطريق الملك عبدالعزيز (البطحاء).

٣ - شارع الخزاعي من الجهة الشمالية، وهو شارع محلي متفرع من شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي (الضباب)، ويتصل بشارع الأمير منصور بن عبدالعزيز.

٤ - شارع الأمير منصور بن عبدالعزيز من الجهة الغربية، وهو متفرع من طريق مكة المكرمة، ويلتقي شارع المعذر (انظر الشكل رقم ١).

شكل رقم (١)

موقع مجمع إسكان المعذر والشوارع المحيطة به



المصدر:

أساس الخريطة: الفارسي، مدينة الرياض، خريطة ودليل الرياض، (د. ت) .

(٢) خصائص المجمع:

يتكون مجمع المعذر من (٢٤) عمارة سكنية (برج) تحتوي على (١١٥٢) وحدة سكنية، على شكل شقق بمعدل (٤٨) شقة لكل برج أو عمارة. وتم تخصيص مستودعات في الطابق الأول من كل عمارة، بحيث يكون لكل شقة مستودع صغير. كما تحتوي العمائر على (٧٢) مصعداً، بمعدل (٣) مصاعد لكل عمارة، اثنين منها تم تشغيلهما، والأخير وضع موضع الاحتياط. وتم ترقيم المباني (١ - ٢٤) للاستدلال عليها، وتقع المباني (١ - ١٠) في الجهة الشمالية الشرقية، والمباني المرقمة (١١ - ٢٤) تقع في الجهة الجنوبية الغربية. وقسم المجمع إلى سبع مجموعات سكنية رئيسة، ولكل أربع عمائر موقف سيارات يسع حوالي (٣٠٠) سيارة، موزعة على طابقين، وتوجد مواقف مكشوفة للزوار تسع أيضاً حوالي (٣٠٠) سيارة، تقع في المناطق الفاصلة بين المجموعات الأربع. وجميع العمائر مأهولة بالسكان، عدا برج رقم (١١) خصص ليكون مدرسة للبنات. ويحتوي المجمع على (١٩٦) محلاً تجارياً، تقع في الطابق الأرضي من العمائر، ويشتمل المجمع على عدد من المساجد، منها مسجد كبير يقع في الجزء الشمالي من المجمع.

وأبرز ما في مجمع إسكان المعذر الساحة المركزية التي تقسم المجمع قسمين تقريباً، وهذه الساحة مضاءة، وفيها مسطحات خضراء صغيرة، حيث تشرف على جميع مباني المجمع، وفيها مقاعد للجلوس، وتنتهي عند المسجد الرئيس في المجمع. كما توجد ساحات ترفيهية للأطفال وضعت على أسطح مواقف السيارات، وفيها مظلات خرسانية، ونافورة ماء، وتقع في مستوى الطابق الثاني بالنسبة للعمائر، وتشترك في خدمة أكثر من مبنى، وعددها (٦) ساحات تستخدم ملاعب للأطفال.

(٣) الإشراف والمتابعة (*):

تشرف على مجمع إسكان المعذر لجنة تابعة لصندوق التنمية العقارية، ولها مكتب يقوم بالإشراف المباشر على صيانة المرافق وجميع الأجزاء المشتركة في المجمع، وتعمل على المحافظة على تلك المرافق. كما تقوم بمتابعة الوحدات السكنية من حيث الحفاظ عليها، والحرص على سلامتها، وسلامة سكانها. وتعمل هذه اللجنة وفق خطط عمل يومية وشهرية.

وتتلخص مهام اللجنة في النقاط الآتية:

١- التأكد من إدارة أعمال الصيانة، والنظافة اليومية بالشكل المطلوب.

٢- متابعة ما تم إنجازه خلال الخطة، والقيام بالجولات الميدانية في أجزاء المجمع كافة.

٣- حفظ وثائق الأعمال كافة التي تم إنجازها في ملفات خاصة، لمعرفة فترات الصيانة، والمتطلبات الأخرى المرتبطة بها.

٤- التعاون مع المشرفين المرشحين من سكان كل برج سكني، ليكونوا همزة وصل بين الإدارة والسكان.

٥- الإشراف على حراس الأبراج الذين يعملون على مدار الساعة في كل برج.

ويدعم ميزانية اللجنة العائدات السنوية من تأجير المحلات التجارية، والرسم السنوي الذي يتم دفعه من قبل السكان، وهو (١٠٠٠) ريال عن كل وحدة سكنية.

(*) يشكر الباحث العاملين في المكتب التابع لصندوق التنمية العقارية بمجمع المعذر السكني على تسهيل مهمة توزيع الاستبانات، وتجميعها، وتوفير المعلومات اللازمة للدراسة.

نتائج الدراسة:

أولاً: الخصائص الاجتماعية والاقتصادية

أ - رب الأسرة:

١ - العمر والمستوى التعليمي

وجدت الدراسة أن غالبية الذين يسكنون في مجمع المعذر السكني بمدينة الرياض، أعمارهم لا تزيد عن (٤٥) سنة. إذ تشكل نسبتهم حوالي ٧٧٪، وهذا يوضح أن فئة الشباب هم أكثر إقبالاً على السكن في مثل هذه المجمعات، انظر الجدول رقم (٢).

جدول رقم (٢)

عمر رب الأسرة

فئات العمر	العدد	٪
٢٥ سنة فأقل	٢	٢,٢
من ٢٥ إلى أقل من ٣٥ سنة	١٦	١٧,٨
من ٣٥ إلى أقل من ٤٥ سنة	٥١	٥٦,٧
٤٥ سنة فأكثر	٢١	٢٣,٣
المجموع	٩٠	١٠٠

أما بالنسبة للمستوى التعليمي لرب الأسرة في مجمع المعذر السكني، فقد اتضح أن معظم الذين يسكنون في هذا المجمع هم من الحاصلين على مؤهلات علمية عالية، فنسبة الجامعيين تفوق نسب المستويات التعليمية الأخرى، حيث تنخفض النسب بانخفاض المستوى التعليمي، وهذا يدل على ارتفاع المستوى التعليمي لسكان المجمع، انظر الجدول رقم (٣) والشكل رقم (٢).

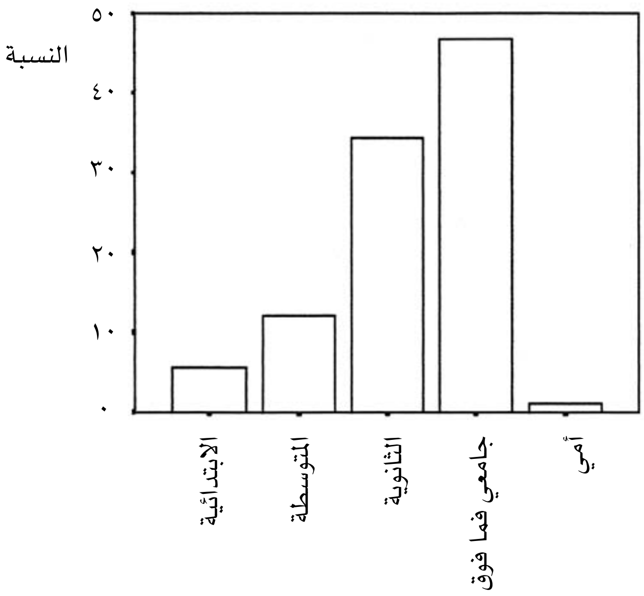
جدول رقم (٣)

المستوى التعليمي لرب الأسرة

المؤهل الدراسي	العدد	٪
أمي	١	١,١
الابتدائية	٥	٥,٦
المتوسطة	١١	١٢,٢
الثانوية	٣١	٣٤,٤
جامعي فما فوق	٤٢	٤٦,٧
المجموع	٩٠	١٠٠

شكل رقم (٢)

المستوى التعليمي لرب الأسرة



٢- العمل والدخل الشهري:

اتضح من نتائج الدراسة أن شريحة كبيرة من الأفراد السعوديين الذين يسكنون في مجمع المعذر السكني يعملون موظفين في القطاع المدني أو العسكري؛ إذ تشكل نسبتهم حوالي ٦٠٪، وقد يكون قرب المجمع السكني من مواقع العمل لهذه الفئة هو الباعث على اختيار السكن في هذا المجمع، انظر الجدول رقم (٤).

جدول رقم (٤)
عمل رب الأسرة

العمل	العدد	٪
طالب	١	١,١
موظف مدني	٣٥	٣٨,٩
قطاع عسكري	١٩	٢١,١
موظف بالقطاع الخاص	١٧	١٨,٩
متقاعد	١١	١٢,٢
أخرى	٧	٧,٨
المجموع	٩٠	١٠٠

أما بالنسبة للدخل الشهري، فغالبية الذين أجريت عليهم الدراسة من السعوديين الذين يسكنون في مجمع المعذر السكني تبلغ دخولهم الشهرية (٦٠٠٠) ريال فما فوق. وهذا يتطابق مع المؤهل التعليمي لأفراد المجمع، انظر الجدول رقم (٥)، والشكل رقم (٣). ووجد أن هناك علاقة طردية قيمتها (٠,٥)، وذات دلالة إحصائية عند مستوى معنوية (٠,٠١) بين المستوى التعليمي والدخل.

جدول رقم (٥)

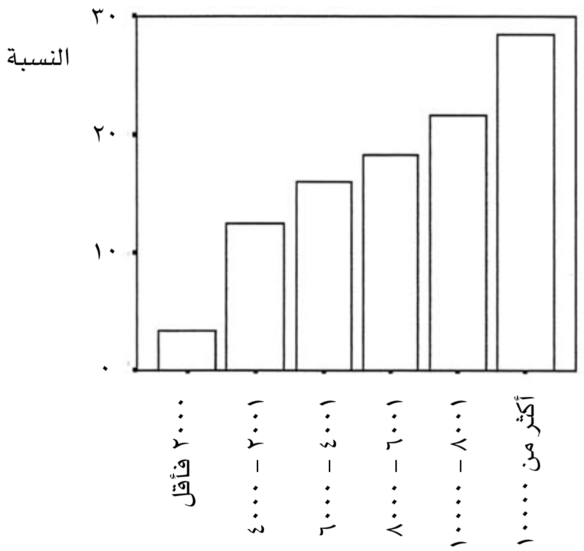
الدخل الشهري لرب الأسرة

الدخل الشهري بالريال	العدد(*)	٪
٢٠٠٠ فأقل	٣	٣,٤
٢٠٠١ – ٤٠٠٠	١١	١٢,٥
٤٠٠١ – ٦٠٠٠	١٤	١٥,٩
٦٠٠١ – ٨٠٠٠	١٦	١٨,٢
٨٠٠١ – ١٠٠٠٠	١٩	٢١,٦
أكثر من ١٠٠٠٠	٢٥	٢٨,٤
المجموع	٨٨	١٠٠

(*) لم يجب ٢ عن هذا السؤال.

شكل رقم (٣)

الدخل الشهري لرب الأسرة



ب - الأسرة:

يبلغ متوسط حجم الأسرة بالنسبة للسعوديين في مجمع المعذر السكني حوالي (٦) أفراد، وتشكل نسبة الأسر التي لديها (٦) أفراد فأكثر حوالي ٥٧٪. بينما حجم الأسرة السعودية في مدينة الرياض يبلغ (٨) أفراد[٢٨]، ومع ذلك يعد حجم الأسرة في شقق مجمع المعذر السكني مرتفعًا، فالسكن في الشقق بشكل عام يكون عادة للأسر المتوسطة أو الصغيرة الحجم مقارنة بالسكن في الفلل الخاصة انظر الجدول رقم (٦). وتقل نسبة الذكور بين السعوديين في مجمع المعذر السكني عن نسبة الإناث بشيء قليل، إذ بلغت ٤٩,٨٪.

جدول رقم (٦)
حجم الأسرة

الحجم	عدد أفراد الأسرة(*)	٪
٢ فأقل	٣	٣,٧
٣ – ٥ أفراد	٣٢	٣٩,٥
٦ – ٧ أفراد	٢٦	٣٢,١
٨ أفراد فأكثر	٢٠	٢٤,٧
المجموع	٨١	١٠٠

(*) لم يجب ٩ عن هذا السؤال

أما بالنسبة للأفراد الذين يعملون عدا رب الأسرة فقد وجد أن نسبة من الأسر فيها زوجات يعملن، إذ تبلغ هذه النسبة حوالي ٢٧٪ من الأسر السعودية (عينة الدراسة) بالمجمع، وفي الغالب يعملن في مجال التعليم. وربما يكون أحد الأسباب في اختيار مجمع المعذر السكني هو قرب مواقع العمل بالنسبة للزوجات اللاتي يعملن،

(٢٨) الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض: المناخ الاستثماري في مدينة الرياض، نشرة تطوير ٢، الرياض، ١٤٢٣هـ، ص ٧.

مما يسهل عليهن الانتقال من السكن وإليه. كما أن نسبة من الأسر فيها بعض البنين والبنات والإخوة والأخوات يعملون ويسكنون مع رب الأسرة في الشقة نفسها بالمجمع، حيث تصل نسبة هذه الأسر حوالي ٩٪.

جـ - المسكن:

اتضح من نتائج الدراسة أن حوالي ٧٧٪ من الأسر السعودية التي تسكن في شقق مجمع المعذر السكني تمتلك هذه الشقق. وقد تعكس هذه النسبة مدى الاقتناع بالسكن في المجمع، حيث وجدت الدراسة أن حوالي ٦٧٪ من السكان الذين يمتلكون الشقق أمضوا فيها أكثر من سنتين. وبالمقارنة بين نسبة الأسر التي تمتلك أو تستأجر الشقق وقد أمضت أقل من سنة في المجمع نجد أن نسبة الأسر التي امتلكت الشقق ضعف نسبة الأسر التي استأجرتها، وهذا يدل أيضاً على الرغبة في السكن في المجمع.

نسبة الأسر التي امتلكت هذه الشقق ضعف نسبة الأسر التي استأجرتها

ويبين الجدول رقم (٧) أن حوالي ٢٣٪ من الأسر التي تسكن في المجمع كان سكنهم السابق خارج مدينة الرياض موزعاً على (٧) مناطق مختلفة من المملكة. كما اتضح أن غالبية الأسر كان سكنهم السابق داخل مدينة الرياض. انظر الجدول رقم (٧).

جدول رقم (٧)

المسكن السابق

مكان المسكن السابق	العدد(*)	٪
مدينة الرياض	٦٦	٧٧,٦
منطقة الرياض (عدا مدينة الرياض)	٣	٣,٥
منطقة مكة المكرمة	١	١,٢
منطقة المدينة المنورة	٢	٢,٤
منطقة القصيم	٤	٤,٧
المنطقة الشرقية	٣	٣,٥
منطقة عسير	٣	٣,٥
منطقة الباحة	٣	٣,٥
المجموع	٨٥	١٠٠

(*) لم يجب ٥ عن هذا السؤال.

أما بالنسبة لسبب قدوم هذه الأسر إلى مدينة الرياض، فقد أشار حوالي ٧٤٪ من الأسر التي كان مسكنها السابق خارج مدينة الرياض أن قدومها إلى مدينة الرياض بسبب انتقال عمل رب الأسرة، في حين أن حوالي ١٢٪ من الأسر قدمت لمدينة الرياض لارتباطات أسرية. أما نوع السكن السابق الذي كانت تسكن فيه الأسر فنلحظ أن حوالي ٥١٪ من الأسر كانت تسكن في الشقق، مما يعني أن تجربة السكن في الشقق قد اعتادت عليها نسبة كبيرة من السكان السعوديين في مجمع المعذر السكني، وأن حوالي ١٠٪ من السكان كان مسكنهم السابق بيتًا شعبيًا مسلحًا أو بيتًا من الطين. أما من كان نمط مسكنه السابق فيلا فنسبتهم حوالي ٣٩٪، وهي تعد نسبة ليست بالقليلة. ومنهم من كان يسكن مع آبائه قبل الزواج، انظر الجدول رقم (٨).

جدول رقم (٨)
نوعية السكن السابق

نوع السكن السابق	العدد	٪
بيت من الطين	٢	٢,٢
بيت شعبي مسلح	٧	٧,٨
فيلا	٣٥	٣٨,٩
شقة	٤٦	٥١,١
المجموع	٩٠	١٠٠

ثانياً: الخصائص المكانية المرتبطة بالمجمع

أ - الموقع الجغرافي:

تعد سهولة الوصول إلى مكان السكن، واتصاله بالأحياء الأخرى، والقرب من الخدمات، من أهم العوامل المؤثرة في اختيار مكان السكن. فالموقع الجغرافي لمجمع المعذر السكني يعد موقعاً متميزاً بالنسبة لمدينة الرياض. ففي هذا الجانب أشار حوالي ٦٢٪ من السعوديين بأن موقع مجمع المعذر السكني بالنسبة لأحياء مدينة الرياض يعد مناسباً جداً. كما أشار أيضاً حوالي ٦١٪ بأن هذا الموقع بالنسبة لهم مهم جداً. وهذا يؤكد على مدى أهمية هذا الموقع، انظر الجدولين (٩) و (١٠).

جدول رقم (٩)
مناسبة موقع المجمع لأحياء مدينة الرياض

مدى مناسبة الموقع	العدد(*)	٪
مناسب جداً	٥٢	٦١,٩
مناسب	٣٢	٣٨,١
المجموع	٨٤	١٠٠

(*) لم يجب ٦ عن هذا السؤال.

جدول رقم (١٠)

أهمية الموقع الجغرافي للمجمع للسكان

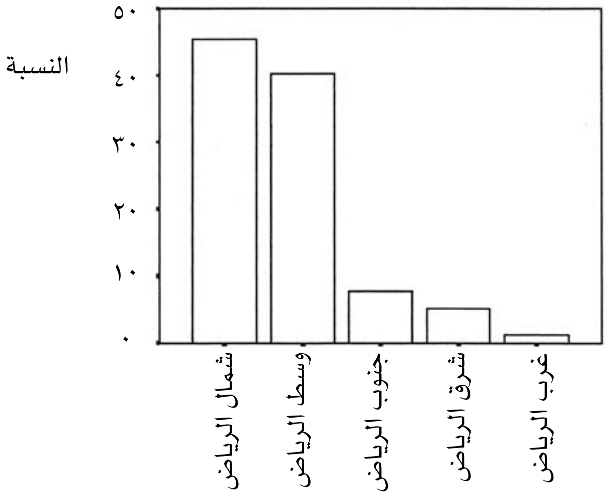
درجة أهمية الموقع	العدد(*)	٪
مهم جداً	٥١	٦٠,٧
مهم	٣٢	٣٨,١
غير مهم	١	١,٢
المجموع	٨٤	١٠٠

(*) لم يجب ٦ عن هذا السؤال.

وعندما طلب من سكان المجمع اختيار موقع جديد لبناء مجمع سكني جديد في مدينة الرياض، فقد وقع الاختيار بنسبة حوالي ٤٦٪ على منطقة شمال الرياض، وجاء في المرتبة الثانية منطقة وسط الرياض، وتعد هذه المواقع ليست بعيدة عن موقع مجمع المعذر السكني، انظر الشكل رقم (٤).

شكل رقم (٤)

الموقع المناسب لبناء مجمع سكني جديد (حسب رأي سكان مجمع المعذر)



ب - الرحلات:

١ - وسيلة الانتقال ورحلة العمل:

بالنسبة لوسيلة انتقال رب الأسرة من السكن إلى مكان العمل، فغالبية عينة الدراسة تستخدم وسيلة النقل الخاصة، حيث أشار حوالي ٩٠٪ أنهم يستخدمون هذه الوسيلة في رحلة الذهاب والعودة من العمل، وارتفاع هذه النسبة يعود لارتفاع ملكية السيارة الخاصة لدى أفراد المجمع السكني حوالي ٩٧٪. وتبين أن نسبة من السكان يذهبون إلى أعمالهم مشياً على الأقدام تبلغ حوالي ٢٪، وعلى الرغم من انخفاض هذه النسبة، ومع الأخذ في الحسبان أن عوامل المناخ المتمثلة في حرارة الجو أو برودته لها تأثير في الاعتماد على السيارة الخاصة في الانتقال، فإن هذه النسبة تشير إلى أن قرب مكان العمل من السكن هو أحد العوامل الرئيسة في اختيار السكن في مجمع المعذر السكني، انظر الجدول رقم (١١).

جدول رقم (١١)
نوع وسيلة الانتقال لمكان العمل

نوع وسيلة الانتقال	العدد(*)	٪
مشياً على الأقدام	٢	٢,٣
سيارة خاصة	٧٩	٨٩,٨
سيارة أجرة	٤	٤,٥
سيارة العمل	٣	٣,٤
المجموع	٨٨	١٠٠

(*) لم يجب ٢ عن هذا السؤال.

٢ - مسافة رحلة العمل وزمنها:

بينت نتائج الدراسة أن حوالي ٥٩٪ من عينة الدراسة الذين يسكنون في مجمع المعذر السكني، لا تزيد مسافة رحلة عملهم عن (٧ كم)، وهذا يبين مدى قرب أماكن العمل من السكن، الذي بدوره سيقلل من زمن الرحلة التي تقطعها نسبة كبيرة من سكان المجمع، حيث أشار ما نسبته حوالي ٦٠٪ أن زمن رحلة الذهاب إلى العمل تقل عن (١٥) دقيقة. وأشار حوالي ٥١٪ أن زمن رحلة العودة من العمل إلى مكان السكن تقل أيضاً عن (١٥) دقيقة. ويعود الاختلاف بين النسبتين إلى الازدحام المروري أثناء رحلة العودة، أو قيام بعض أولياء الأمور بنقل أبنائهم من المدارس إلى المجمع، ويوضح الجدولان (١٢ و ١٣) مسافة الرحلة وزمنها.

جدول رقم (١٢)

المسافة بين السكن الحالي ومكان العمل

المسافة بالكيلومتر	العدد(*)	٪
أقل من ١كم	٧	٨,٨
١كم وأقل من ٣ كم	٨	١٠
٣ كم وأقل من ٥ كم	١٧	٢١,٢
٥ كم وأقل من ٧ كم	١٥	١٨,٨
٧ كم فأكثر	٣٣	٤١,٢
المجموع	٨٠	١٠٠

(*) لم يجب ١٠ عن هذا السؤال.

جدول رقم (١٣)

زمن رحلة العمل (الذهاب والعودة)

فئات الزمن	رحلة الذهاب		رحلة العودة	
	العدد(*)	٪	العدد	٪
١٥ دقيقة فأقل	٥٠	٥٩,٥	٤٣	٥١,٢
١٦ - ٢٠ دقيقة	٢٠	٢٣,٨	٢٣	٢٧,٤
٢١ - ٣٠ دقيقة	٨	٩,٥	٩	١٠,٧
٣١ دقيقة فأكثر	٦	٧,٢	٩	١٠,٧
المجموع	٨٤	١٠٠	٨٤	١٠٠

(*) لم يجب ٦ عن هذا السؤال.

٣ - رحلة التعليم:

تشير نتائج الدراسة أن أكثر من ٩٢٪ من الأسر لديها أولاد يدرسون في مراحل التعليم المختلفة، والجدول رقم (١٤) يوضح عدد الأسر التي لديها أولاد في مراحل التعليم حسب الجنس.

جدول رقم (١٤)

توزيع أولاد الأسر حسب مراحل التعليم

المرحلة التعليمية	عدد الأسر التي لديها ذكور	٪	عدد الأسر التي لديها إناث	٪
الابتدائية	٤٩	٥٩	٤٨	٥٧,٨
المتوسطة	٣٧	٤٤,٦	٢٩	٣٤,٩
الثانوية	٢١	٢٥,٣	٢٢	٢٦,٥

٪: نسبة مئوية من عدد الأسر التي أجابت عن هذا السؤال، وعددها (٨٣) أسرة؛ إذ إن (٧) أسر ليس لديها أولاد.

والأمر نفسه في الجداول (١٥-٢٣).

ونلحظ من الجدول السابق أن نسبة ٥٩٪ من الأسر لديها ذكور في المرحلة الابتدائية، وحوالي ٥٨٪ من الأسر لديها إناث في المرحلة نفسها. وهذا يبين مدى انتشار الأولاد في هذه المرحلة بين أسر المجمع السكني؛ مما يجعل هناك هاجسًا بين أسر المجمع من حيث سلامة الأولاد أثناء الانتقال من المدارس وإليها، والبحث عن المدارس المناسبة والقريبة من المجمع. ونلحظ أيضاً أن نسبة من الأسر لديها أولاد في المرحلة المتوسطة والثانوية؛ مما يجعل هناك أيضاً اهتمامات أخرى للأسر بالنسبة لهم، حيث تزيد أعباء الأسر التي لديها أولاد في المراحل التعليمية الثلاث.

ويبين الجدول رقم (١٥) أن عدد الأولاد الذين يدرسون في المرحلة الابتدائية، ويسكنون في هذا المجمع ضعف عدد الأولاد الذين يدرسون في المرحلة الثانوية على مستوى الذكور والإناث.

جدول رقم (١٥)

توزيع الأولاد الذكور والإناث حسب مراحل التعليم

المرحلة	الذكور		الإناث		المجموع	
	العدد	٪	العدد	٪	العدد	٪
الابتدائية	٥٥	٤٦,٢	٥٣	٤٧,٨	١٠٨	٤٧
المتوسطة	٤١	٣٤,٥	٣٤	٣٠,٦	٧٥	٣٢,٥
الثانوية	٢٣	١٩,٣	٢٤	٢١,٦	٤٧	٢٠,٥
المجموع الكلي	١١٩	١٠٠	١١١	١٠٠	٢٣٠	١٠٠

ويوضح الجدول رقم (١٦) توزيع الأولاد الذين يدرسون في المراحل التعليمية المختلفة، والمسافات التي يقطعونها من المجمع السكني إلى المدارس.

جدول رقم (١٦)

توزيع الأولاد في مراحل التعليم المختلفة والمسافة التي يقطعونها من المدارس وإليها

المسافة	المرحلة الابتدائية		المرحلة المتوسطة		المرحلة الثانوية		المجموع	
	عدد الأولاد	٪	عدد الأولاد	٪	عدد الأولاد	٪	العدد	٪
أقل من ٠,٥ كم	٦٤	٥٩,٣	٤٦	٦١,٣	٢٦	٥٥,٣	١٣٦	٥٩,٢
٠,٥ - ١ كم	٢٠	١٨,٥	١٨	٢٤	٨	١٧	٤٦	٢٠
١ - ٢ كم	٤	٣,٧	٣	٤	٣	٦,٤	١٠	٤,٣
٢ - ٣ كم	٥	٤,٦	٢	٢,٧	٣	٦,٤	١٠	٤,٣
أكثر من ٣ كم	١٥	١٣,٩	٦	٨	٧	١٤,٩	٢٨	١٢,٢
المجموع الكلي	١٠٨	١٠٠	٧٥	١٠٠	٤٧	١٠٠	٢٣٠	١٠٠

ونلحظ من الجدول السابق أن نسبة كبيرة حوالي ٥٩٪ من الأولاد (بنين وبنات) في المراحل التعليمية الثلاث تبلغ المسافة التي يقطعونها بين المجمع والمدارس أقل من نصف كيلومتر، ونجد أيضاً أن نسبة الأولاد في المرحلتين المتوسطة والثانوية الذين يقطعون المسافة نفسها (أقل من نصف كيلومتر إلى المدارس) مرتفعة مقارنة بالمسافات الأخرى، على الرغم من أن عدداً من الدراسات بينت أن نسبة تلاميذ المرحلتين المتوسطة والثانوية، والذين يقطعون مسافات بعيدة بين المساكن والمدارس أعلى من نسبة التلاميذ الذين يقطعون مسافات قريبة في المرحلتين نفسيهما، وقد تصل مسافة رحلة العودة من المدارس إلى (٢ كم)[٢٩]. وهذا يدل على أن الخدمات التعليمية للمراحل

(٢٩) المطير (عامر ناصر، دكتور)، وآخرون: ركائز أساسية لبناء شبكة وطنية نموذجية للنقل المدرسي في المملكة العربية السعودية، جامعة أم القرى - معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي، مكة المكرمة، ١٤١٦هـ، ص ١٢؛ المطير (عامر ناصر، دكتور)، وآخرون: واقع ومستقبل النقل المدرسي في مدينة الرياض، مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية - اللجنة الوطنية لسلامة المرور، الإدارة العامة لبرامج المنح، الرياض، ١٤١٩هـ، ص ١١٣.

المختلفة قريبة من مجمع المعذر السكني. إلا أن هناك أسرًا لديها أولاد في مدارس بعيدة عن المجمع. فإما أن تكون على طريق مسار رب الأسرة أثناء رحلة ذهابه إلى العمل، أو لاختيار الأسرة مدارس خاصة لأولادهم. والجداول الآتية (١٧ - ٢٢) توضح توزيع الأسر حسب عدد الذكور، والإناث في المراحل التعليمية المختلفة، والمسافة إلى المدارس.

جدول رقم (١٧)

توزيع الأسر حسب عدد الذكور في المرحلة الابتدائية والمسافة إلى المدرسة

المسافة	عدد الأسر		مجموع الأسر		مجموع الذكور	
	لديهم ابن	لديهم ابنان	العدد	٪	العدد	٪
أقل من ٠,٥ كم	٢٣	٣	٢٦	٥٣,١	٢٩	٥٢,٧
٠,٥ - ١ كم	٧	١	٨	١٦,٣	٩	١٦,٤
١ - ٢ كم	١	١	٢	٤,١	٣	٥,٥
٢ - ٣ كم	٤	-	٤	٨,٢	٤	٧,٢
أكثر من ٣ كم	٨	١	٩	١٨,٣	١٠	١٨,٢
المجموع	٤٣	٦	٤٩	١٠٠	٥٥	١٠٠

جدول رقم (١٨)

توزيع الأسر حسب عدد الإناث في المرحلة الابتدائية والمسافة إلى المدرسة

المسافة	عدد الأسر		مجموع الأسر		مجموع الإناث	
	لديهم ابنة	لديهم ابنتان	العدد	٪	العدد	٪
أقل من ٠,٥ كم	٢٧	٤	٣١	٦٤,٦	٣٥	٦٦
٠,٥ - ١ كم	٩	١	١٠	٢٠,٨	١١	٢٠,٨
١ - ٢ كم	١	-	١	٢,١	١	١,٩
٢ - ٣ كم	١	-	١	٢,١	١	١,٩
أكثر من ٣ كم	٥	-	٥	١٠,٤	٥	٩,٤
المجموع	٤٣	٥	٤٨	١٠٠	٥٣	١٠٠

مجلة فصلية محكمة تصدر عن دارة الملك عبدالعزيز
العدد الثاني ربيع الآخر ١٤٣٦هـ، السنة الحادية والثلاثون
الدارة

جدول رقم (١٩)

توزيع الأسر حسب عدد الذكور في المرحلة المتوسطة والمسافة إلى المدرسة

المسافة	عدد الأسر		مجموع الأسر		مجموع الذكور	
	لديهم ابن	لديهم ابنان	العدد	٪	العدد	٪
أقل من ٠,٥ كم	١٨	١	١٩	٥١,٤	٢٠	٤٨,٨
٠,٥ - ١ كم	٩	٢	١١	٢٩,٧	١٣	٣١,٧
١ - ٢ كم	-	١	١	٢,٧	٢	٤,٩
٢ - ٣ كم	٢	-	٢	٥,٤	٢	٤,٩
أكثر من ٣ كم	٤	-	٤	١٠,٨	٤	٩,٧
المجموع	٣٣	٤	٣٧	١٠٠	٤١	١٠٠

جدول رقم (٢٠)

توزيع الأسر حسب عدد الإناث في المرحلة المتوسطة والمسافة إلى المدرسة

المسافة	عدد الأسر		مجموع الأسر		مجموع الإناث	
	لديهم ابنة	لديهم ابنتان	العدد	٪	العدد	٪
أقل من ٠,٥ كم	١٨	٤	٢٢	٧٥,٩	٢٦	٧٦,٥
٠,٥ - ١ كم	٣	١	٤	١٣,٨	٥	١٤,٧
١ - ٢ كم	١	-	١	٣,٤	١	٢,٩
٢ - ٣ كم	-	-	-	٠	-	٠
أكثر من ٣ كم	٢	-	٢	٦,٩	٢	٥,٩
المجموع	٢٤	٥	٢٩	١٠٠	٣٤	١٠٠

جدول رقم (٢١)

توزيع الأسر حسب عدد الذكور في المرحلة الثانوية والمسافة إلى المدرسة

المسافة	عدد الأسر		مجموع الأسر		مجموع الذكور	
	لديهم ولد	لديهم ولدان	العدد	٪	العدد	٪
أقل من ٠,٥ كم	١٠	١	١١	٥٢,٣	١٢	٥٢,٢
٠,٥ – ١ كم	٣	–	٣	١٤,٣	٣	١٣
١ – ٢ كم	١	–	١	٤,٨	١	٤,٣
٢ – ٣ كم	٢	–	٢	٩,٥	٢	٨,٧
أكثر من ٣ كم	٣	١	٤	١٩,١	٥	٢١,٨
المجموع	١٩	٢	٢١	١٠٠	٢٣	١٠٠

جدول رقم (٢٢)

توزيع الأسر حسب عدد الإناث في المرحلة الثانوية والمسافة إلى المدرسة

المسافة	عدد الأسر		مجموع الأسر		مجموع الإناث	
	لديهم ابنة	لديهم ابنتان	العدد	٪	العدد	٪
أقل من ٠,٥ كم	١٤	–	١٤	٦٣,٦	١٤	٥٨,٤
٠,٥ – ١ كم	٣	١	٤	١٨,٣	٥	٢٠,٨
١ – ٢ كم	–	١	١	٤,٥	٢	٨,٣
٢ – ٣ كم	١	–	١	٤,٥	١	٤,٢
أكثر من ٣ كم	٢	–	٢	٩,١	٢	٨,٣
المجموع	٢٠	٢	٢٢	١٠٠	٢٤	١٠٠

مجلة فصلية محكمة تصدر عن دارة الملك عبدالعزيز
العدد الثاني ربيع الآخر ١٤٣٦هـ، السنة الحادية والثلاثون
الدارة

ملحوظة: توزيع الأسر حسب عدد الذكور والإناث التي وردت في الجداول السابقة (١٧ - ٢٢)، ارتبط بالمراحل التعليمية، وقد يكون للأسر التي وردت مثلاً في جدول رقم (١٧) لديها بنون أو بنات في مراحل التعليم المختلفة الأخرى، أو دون سن التعليم.

والجدول رقم (٢٣) يوضح موقف الأسر (عينة الدراسة) وعدد الأولاد (الذكور والإناث) في مراحل التعليم العام.

جدول رقم (٢٣)

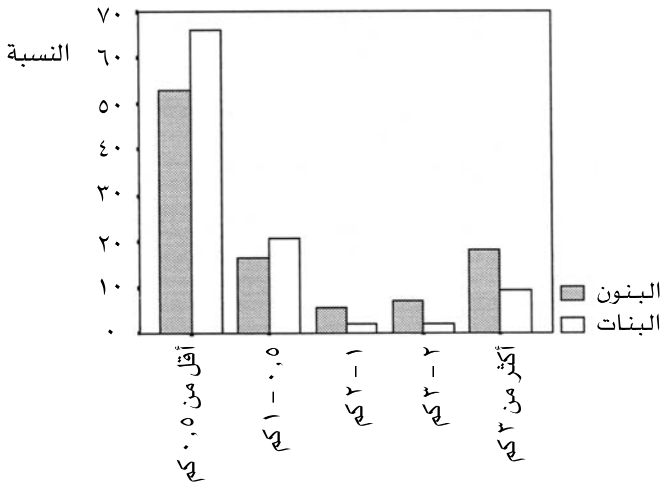
عدد الأسر التي لها أولاد في مراحل التعليم العام

م	الأسر			
	الأولاد الذكور	**العدد**	**الأولاد الإناث**	**العدد**
	المرحلة الابتدائية			
١	أسر لم تجب على السؤال	٧	أسر لم تجب على السؤال	٧
٢	أسر ليس لديهم أولاد	٧	أسر ليس لديهم أولاد	٧
٣	أسر لديهم ذكور في المرحلة	٤٩	أسر لديهم إناث في المرحلة	٤٨
٤	أسر ليس لديهم ذكور في المرحلة	٢٧	أسر ليس لديهم إناث في المرحلة	٢٨
	مجموع الأسر عينة الدراسة	٩٠	مجموع الأسر عينة الدراسة	٩٠
	المرحلة المتوسطة			
١	أسر لم تجب على السؤال	٧	أسر لم تجب على السؤال	٧
٢	أسر ليس لديهم أولاد	٧	أسر ليس لديهم أولاد	٧
٣	أسر لديهم ذكور في المرحلة	٣٧	أسر لديهم إناث في المرحلة	٢٩
٤	أسر ليس لديهم ذكور في المرحلة	٣٩	أسر ليس لديهم إناث في المرحلة	٤٧
	مجموع الأسر عينة الدراسة	٩٠	مجموع الأسر عينة الدراسة	٩٠
	المرحلة الثانوية			
١	أسر لم تجب على السؤال	٧	أسر لم تجب على السؤال	٧
٢	أسر ليس لديهم أولاد	٧	أسر ليس لديهم أولاد	٧
٣	أسر لديهم ذكور في المرحلة	٢١	أسر لديهم إناث في المرحلة	٢٢
٤	أسر ليس لديهم ذكور في المرحلة	٥٥	أسر ليس لديهم إناث في المرحلة	٥٤
	مجموع الأسر عينة الدراسة	٩٠	مجموع الأسر عينة الدراسة	٩٠

أما الأشكال (٥، ٦، ٧) فتبين أطوال المسافات التي يقطعها البنون والبنات من المجمع إلى المدارس لكل مرحلة تعليمية.

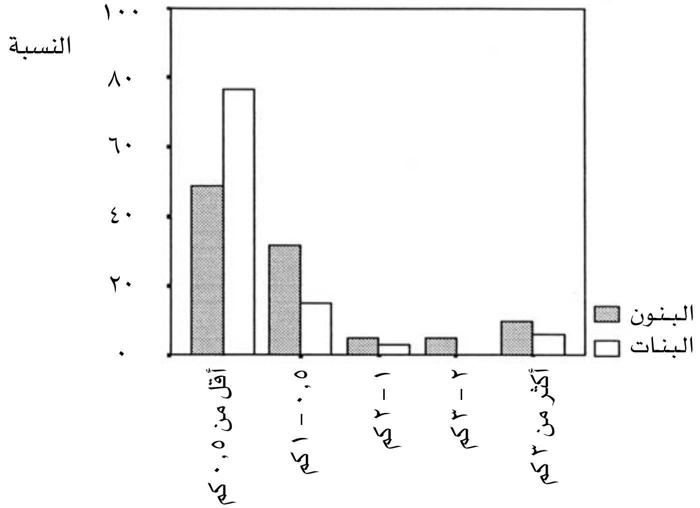
شكل رقم (٥)

توزيع البنين والبنات في المرحلة الابتدائية حسب المسافة



شكل رقم (٦)

توزيع البنين والبنات في المرحلة المتوسطة حسب المسافة



شكل رقم (٧)

توزيع البنين والبنات في المرحلة الثانوية حسب المسافة

النسبة

٧٠
٦٠
٥٠
٤٠
٣٠
٢٠
١٠
٠

البنون
البنات

أقل من ٠,٥ كم
٠,٥ – ١ كم
١ – ٢ كم
٢ – ٣ كم
أكثر من ٣ كم

ثالثاً: الرضا السكني

أ - العلاقات الاجتماعية:

تشير نتائج الدراسة أن هناك ترابطًا اجتماعيًا بين أفراد المجمع السكني، وتزيد قوة هذا الترابط بين سكان البرج الواحد، وبشكل خاص على مستوى الطوابق، سواء كان بين السعوديين أو غيرهم. فقد أشار حوالي ٧٥٪ بوجود علاقات اجتماعية بين الجيران في الطابق نفسه. كما بين ما نسبته حوالي ٥٨٪ من عينة الدراسة أنهم لا يشعرون بالغربة في هذا المجمع. كما أن حوالي ٧٨٪ يرون أن المجمعات السكنية توجد مجتمعًا أسريًا كبيرًا. ومن أهم العوامل التي ساعدت على زيادة الترابط الاجتماعي بين أفراد المجتمع في هذا المجمع السكني هو قرب المدارس، والتحاق أبناء المجمع بهذه المدارس؛ مما كون علاقات جيدة بين الأسر. كما أن وجود الخدمات الأخرى، مثل: الملاعب، والمساحات الخضراء بين الأبراج، وانتشار المحلات التجارية في هذا المجمع والمساجد والمصليات التي تجمع الجيران، يضاف إلى ذلك تقارب المتوسط العمري، والمستوى التعليمي بين أفراد مجمع المعذر السكني ساعد على قوة الترابط بين أسر المجمع. انظر الجدول رقم (٢٤).

جدول رقم (٢٤)

النواحي الاجتماعية بين السكان في مجمع المعذر السكني

النواحي الاجتماعية	نعم		نوعًا ما		لا	
	العدد	٪	العدد	٪	العدد	٪
هل هناك علاقات اجتماعية تربطك بجارك في الطابق نفسه؟(*)	٢٦	٣٠,٢	٣٩	٤٥,٣	٢١	٢٤,٤
هل تشعر أنت وأسرتك بالغربة في هذا المجمع السكني؟(*)	٩	١٠,٥	٢٧	٣١,٤	٥٠	٥٨,١
هل تعتقد أن المجمعات السكنية تُوجد مجتمعًا أسريًا كبيرًا؟(**)	٢٥	٢٨,٧	٤٣	٤٩,٥	١٩	٢١,٨

(*) لم يجب ٤ من العينة عن هذا السؤال. (**) لم يجب ٣ من العينة عن هذا السؤال.

ب - تقييم المرافق والخدمات:

ترتبط درجة الرضا السكني إلى حد كبير بتوافر الخدمات الضرورية في المجمع، ومستوى تلك الخدمات، مثل: المساجد، ومرافق التعليم، وغيرهما من الخدمات المساندة، مثل: النظافة، والوضع الأمني، والخدمات البنكية.

وتشير نتائج الدراسة إلى أن نسبة كبيرة حوالي ٩١٪ من أفراد العينة ترى أن الخدمات والمرافق المتاحة في مجمع المعذر السكني بشكل عام جيدة، أو متوسطة.

وبتقييم المرافق والخدمات حسب النوع تبين أن بعضها حاز على درجة عالية من رضا السكان، مثل: المساجد، وخدمات المياه، والاتصالات، ومواقف السيارات، ومرافق التعليم.

أما الخدمات التي كان رضا السكان عنها بدرجة متوسطة، فتشمل: المصاعد والسلالم، والنظافة، والمداخل والمخارج والممرات.

أما الخدمات التي لم يرض عنها السكان أو كان رضاهم عنها بدرجة ضعيفة؛ وذلك لعدم توافرها أو لانخفاض مستواها، فهي: الخدمات الصحية حوالي ٧٩٪، والخدمة البنكية حوالي ٥٩٪، وخدمة إدارة المجمع حوالي ٥٩٪، والإشراف والصيانة حوالي ٤٨٪.

وباستخدام اختبار (مربع كاي) اتضح أن بعض الخدمات ليس لها دلالة إحصائية؛ مما تتطلب زيادة الاهتمام بهذه الخدمات، انظر جدول رقم (٢٥).

جدول رقم (٢٥)

تقييم الخدمات والمرافق المتاحة من وجهة نظر سكان مجمع المعذر السكني(*)

نوع الخدمة أو المرفق	درجة الرضا عن الخدمات: راض بدرجة جيدة		راض بدرجة متوسطة		راض بدرجة ضعيفة		غير راض		مربع كاي	المعنوية	الدلالة
	العدد	٪	العدد	٪	العدد	٪	العدد	٪			
المساجد	٦٧	٧٢,٣	١٤	١٥,٧	٣	٣,٤	٥	٥,٦	١٢٣,٠٩	٠,٠٠٠	دال
مرافق التعليم	٤٧	٥٦	٢٠	٢٣,٨	١١	١٣,١	٦	٧,١	٤٧,٧١٤	٠,٠٠٠	دال
الخدمات الصحية	١٠	١١,٥	٨	٩,٢	١٥	١٧,٢	٥٤	٦٢,١	٦٤,٩٥٤	٠,٠٠٠	دال
الإدارة والمتابعة	١٢	١٤,١	٢٣	٢٧,١	٢١	٢٤,٧	٢٩	٣٤,١	٧	٠,٠٧٢	غير دال
الإشراف والصيانة	١٤	١٦,٣	٣١	٣٦	١٧	١٩,٨	٢٤	٢٧,٩	٨,٠٤٧	٠,٠٤٥	دال
الوضع الأمني	٢٣	٢٦,٧	٢٩	٣٣,٧	١٣	١٥,٢	٢١	٢٤,٤	٦,٠٩٣	٠,١٠٧	غير دال
النظافة	١٤	١٦,٧	٣٤	٤٠,٥	٢٣	٢٧,٣	١٣	١٥,٥	١٣,٦١٩	٠,٠٠٣	دال
الخدمات البنكية	١٠	١١,٨	٢٥	٢٩,٤	٢٠	٢٣,٥	٣٠	٣٥,٣	١٠,٢٩٤	٠,٠١٦	دال
مراكز التسوق	٢١	٢٤,١	٢٩	٣٣,٣	٢١	٢٤,١	١٦	١٨,٤	٣,٩٨٩	٠,٢٦٣	غير دال
مواقف السيارات	٥٥	٦٣,٢	٢٧	٣١	٢	٢,٣	٣	٣,٤	٨٦,١٩٥	٠,٠٠٠	دال
المداخل والمخارج	٤١	٤٧,١	٣١	٣٥,٦	١٢	١٣,٨	٣	٣,٤	٤١,٥٠٦	٠,٠٠٠	دال
الممرات والطرق	٣٦	٤١,٤	٣٠	٣٤,٥	١٤	١٦,١	٧	٨,١	٢٥,٢٣	٠,٠٠٠	دال
ساحات الترويح والمساحات الخضراء	١٣	١٥,٢	٢٦	٣٠,٢	٢٧	٣١,٤	٢٠	٢٣,٢	٥,٨١٤	٠,١٢١	غير دال
خدمات الكهرباء	٤٨	٥٥,٢	٢٠	٢٣	٩	١٠,٣	١٠	١١,٥	٤٥,٦٤٤	٠,٠٠٠	دال
خدمات المياه	٦٦	٧٦,٧	١٣	١٥,٢	٤	٤,٧	٣	٣,٥	١٢٥,٦٣	٠,٠٠٠	دال
الصرف الصحي	٥٤	٦٢,١	١٥	١٧,٢	١١	١٢,٦	٧	٨,١	٦٥,٢٣	٠,٠٠٠	دال
خدمات الاتصال	٥٦	٦٤,٤	٢١	٢٤,١	٨	٩,٢	٢	٢,٣	٨٠,٥٨٦	٠,٠٠٠	دال
شبكة الجوال	٥٥	٦٣,٢	٢٢	٢٥,٣	٤	٤,٦	٦	٦,٩	٧٦,٧٢٤	٠,٠٠٠	دال
المصاعد والسلالم	٣٥	٤٠,٢	٣٩	٤٤,٨	٨	٩,٢	٥	٥,٨	٤٣,٣٤٥	٠,٠٠٠	دال

(*) أجاب عن بنود هذا التقييم ما بين (٨٤ - ٨٩) فرداً من عينة الدراسة.

جـ - ملحوظات ومقترحات السكان:

مما لا شك فيه أن استطلاع آراء السكان ومقترحاتهم حول الخدمات المقدمة في مجمع المعذر السكني يمكن أن يستفاد منها في رفع مستوى الخدمات والمرافق في المجمع.

وفيما يأتي أهم الملحوظات والمقترحات التي أوردها المجيبون في الاستبانات:

١- الملحوظات:

الجدول الآتي يوضح عناصر الخدمات، والمرافق، وأهم الملحوظات عليها من قبل السكان:

جدول رقم (٢٦)

ملحوظات السكان حول بعض الخدمات والمرافق المتاحة في مجمع المعذر السكني

الخدمة أو المرفق	أهم الملحوظات
المساجد	ازدحام المتوفر حالياً
مرافق التعليم	عدم وجود مدرسة ثانوية - الموقع الحالي للمدارس غير مناسب
الخدمات الصحية	لا يوجد مركز صحي حكومي
الإدارة والإشراف	لا تهتم الإدارة بآراء السكان
الوضع الأمني	ضعف الرقابة الأمنية
النظافة	عدم وضع القمامة في الأماكن الخاصة بها وفي الأوقات المحددة
مواقف السيارات	عدم وجود تهوية كافية مما يسبب زيادة في تلوث المكان
مراكز التسوق	عدم وجود سوق مركزي كبير يخدم سكان المجمع
خدمات الكهرباء	عدم إنارة الساحات الداخلية ليلاً
خدمات المياه والصرف الصحي	إهمال تنظيف خزانات المياه
خدمات الاتصال	لا توجد خطوط هاتف كافية للمجمع - لا يوجد صندوق بريد لكل شقة
ساحات الترويج والمساحات الخضراء	عدم كفاية ملاعب الأطفال - عدم وجود ساحات مخصصة للعائلات
المصاعد والسلالم	كثرة عبث الأطفال بالمصاعد - تشوه بعض السلالم بسبب تكسر البلاط

٢ - مقترحات السكان:

فيما يأتي أهم المقترحات التي أبداها سكان مجمع المعذر السكني نحو تحسين مستوى الخدمة في المجمع:

١ - منع الشباب خاصة الذين يأتون من خارج المجمع السكني من (التسكع) بين الأبراج وإزعاج السكان.

٢ - فرض غرامات مالية على من يتسبب في إزعاج جيرانه، أو يلقي القاذورات في الطرقات والممرات.

٣ - الاهتمام بنظافة مواقف سيارات الزوار، وتركيب نظام تهوية جيد في مواقف سيارات السكان.

٤ - تخصيص صناديق بريد لكل برج سكني، حتى يسهل تسلم الرسائل والفواتير.

٥ - يجب ألاّ يزيد إسهام الساكن في قيمة استهلاك كهرباء الساحات والمصاعد عن (١٠ ريالات) لكل شقة شهرياً.

٦ - إنشاء ناد نسوي، وملاعب للأطفال في الساحات الواقعة بين الأبراج، والاهتمام بالتشجير.

٧ - إنشاء مركز للشرطة، وآخر لهيئة الأمر بالمعروف، وذلك لزيادة الوضع الأمني في المجمع، وتركيب كاميرات للمراقبة.

٨ - إنشاء مركز صحي حكومي يخدم المجمع السكني.

٩ - إنشاء صيدلية كبيرة لتلبية حاجة سكان المجمع.

١٠ - توفير سوق مركزية كبيرة في المجمع السكني.

١١ - بناء مجمع تعليمي لمراحل التعليم المختلفة للبنين والبنات في المجمع السكني، أو بالقرب منه.

١٢ - رفع مبلغ الصيانة السنوي (١٠٠٠ ريال) عن كاهل سكان مجمع المعذر السكني.

١٣ - زيادة عدد المساجد.

١٤ - تركيب أنابيب مياه منفصلة لكل شقة.

رابعاً: العوامل المؤثرة على الرضا السكني

يعد مجمع المعذر السكني من تجارب الإسكان الجديدة على المجتمع السعودي الذي ألف وتعود أفراده على سكن يتميز بالخصوصية في إدارته، والحرية في التصرف نوعاً ما في تغيير معالمه، كزيادة عدد الغرف، أو إضافة بعض المرافق، وعدم الالتزام بمتطلبات تحسين الحي، أو الإسهام في بعض الخدمات كما هو متبع في المجمعات السكنية.

وتفرض إدارة مجمع المعذر السكني بعض تكاليف الصيانة، والتحسينات أو التقيد ببعض اللوائح التي لم يعتد عليها الساكن السعودي، فنظام الأبراج، واستخدام المصاعد يقلل من الخصوصية في الدخول والخروج، ولكل تجربة جوانبها الإيجابية والسلبية.

وهناك عوامل جذب وعوامل طرد لهذه التجربة، وهي تعد من العوامل المؤثرة في درجة الرضا السكني.

أ - عوامل الجذب:

تتضمن بيانات الجدول رقم (٢٧) العوامل الرئيسة في أسباب اختيار مجمع المعذر السكني مكاناً للسكن، وهي مرتبة حسب أهميتها بالنسبة للسكان.

جدول رقم (٢٧)
أسباب اختيار مجمع المعذر السكني مكاناً للسكن(*)

الأسباب	درجة الموافقة على السبب								المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الترتيب
	موافق بشدة		موافق		غير موافق		غير موافق بشدة				
	العدد	٪	العدد	٪	العدد	٪	العدد	٪			
قريب من مكان العمل الخاص بي	٣٨	٤٦,٩	٣٥	٤٣,٢	٧	٨,٦	١	١,٢	٣,٣٦	٠,٦٩	٣
يقع في منطقة حيوية ومهمة في مدينة الرياض	٤٨	٥٧,١	٣٦	٤٢,٩	–	٠	–	٠	٣,٥٧	٠,٥٠	١
تتوافر فيه جميع قواعد الأمن والسلامة	٢٥	٣٠,٩	٣٨	٤٦,٩	١٣	١٦	٥	٦,٢	٣,٠٢	٠,٨٥	٥
يعمل على الترابط الاجتماعي بين السكان	١٢	١٤,٦	٣٧	٤٥,١	٣٠	٣٦,٦	٣	٣,٧	٢,٧١	٠,٧٦	٨
تتوافر فيه جميع الخدمات والمرافق العامة	٣٢	٣٩	٤١	٥٠	٩	١١	–	٠	٣,٢٨	٠,٦٥	٤
سهولة اتصاله بالأحياء السكنية الأخرى	٤١	٥٠	٣٩	٤٧,٦	١	١,٢	١	١,٢	٣,٤٦	٠,٥٩	٢
يعمل على وجود خصوصية بين السكان	١٥	١٩,٢	٣٦	٤٦,٢	٢٢	٢٨,٢	٥	٦,٤	٢,٧٨	٠,٨٣	٧
مجمع سكني هادئ وبعيد عن مصادر الإزعاج والضوضاء	١٥	١٨,٥	٢٩	٣٥,٨	٢٧	٣٣,٣	١٠	١٢,٣	٢,٦٠	٠,٩٣	٩
وجود جهة مسؤولة عن إدارته وصيانته	١٦	١٩,٥	٤٧	٥٧,٣	١٠	١٢,٢	٩	١١	٢,٨٥	٠,٨٦	٦

(*) أجاب عن هذه الأسباب ما بين ٧٨ - ٨٤ فردًا من عينة الدراسة.

يوضح الجدول السابق أن العوامل المكانية المرتبطة بالموقع الجغرافي تعد من أقوى عناصر الجذب للسكن في مجمع المعذر السكني، حيث جاء في الترتيب الأول أن المجمع يقع في منطقة حيوية ومهمة من مدينة الرياض، تليه سهولة اتصال هذا الموقع بالأحياء السكنية الأخرى، والعامل الثالث في الأهمية هو قرب المجمع من أماكن عمل السكان، وتمثل هذه العوامل الثلاثة مجتمعة عوامل ذات جذب قوي لما لها من إيجابيات فاعلة تشجع السكان على التمسك بالسكن في هذا الموقع الحيوي، وتحفزهم على زيادة الطلب عليه.

أما من ناحية توافر الخدمات العامة، وقواعد الأمن، والسلامة في المجمع فهي وإن كانت لازمة في أي مجمع سكني آخر، ولا يمكن أن يخلو منها أي تجمع سكاني حضري.

وعلى الرغم من توافرها بنسب متفاوتة في أسباب اختيار مجمع المعذر السكني مكاناً للسكن، إلا أنها جاءت في الترتيب من حيث الأهمية للمواطن السعودي في عينة الدراسة بعد العوامل الثلاثة السابق ذكرها.

ب - عوامل الطرد:

عند استطلاع آراء السكان لمعرفة رغبتهم في ترك السكن الحالي في مجمع إسكان المعذر، أشار نحو ٤٩٪ بأنهم يفكرون في ترك المسكن الحالي في المجمع.

وعند استقصاء آراء من يفكر في ترك المجمع، فالجدول رقم (٢٨) يوضح أسباب التفكير في ترك السكن في المجمع مرتبة حسب قوة تأثيرها على الساكنين.

جدول رقم (٢٨)

أسباب التفكير في ترك السكن في المجمع(*)

الأسباب	درجة الأهمية						المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الترتيب
	مهم جدا		مهم		غير مهم				
	العدد	٪	العدد	٪	العدد	٪			
ارتفاع مستوى المعيشة	٣	٧	١٢	٢٧,٩	٢٨	٦٥,١	١,٤٢	٠,٦٣	٨
ضيق مساحة السكن وصغره على الأسرة	١٥	٣٤,٩	١٥	٣٤,٩	١٣	٣٠,٢	٢,٠٥	٠,٨٢	٤
بعيد عن مكان عملي	٩	٢٠,٩	٧	١٦,٣	٢٧	٦٢,٨	١,٥٨	٠,٨٢	٥
بعيد عن مدارس أولادي	٥	١١,٦	١٠	٢٣,٣	٢٨	٦٥,١	١,٤٧	٠,٧٠	٦
بعيد عن المستشفيات التي أتعامل معها	٤	٩,٣	١١	٢٥,٦	٢٨	٦٥,١	١,٤٤	٠,٦٧	٧
سوء الخدمات وقلة المرافق	١٥	٣٤,٩	١٧	٣٩,٥	١١	٢٥,٦	٢,٠٩	٠,٧٨	٣
إزعاج الجيران	٢٧	٦٢,٨	٧	١٦,٣	٩	٢٠,٩	٢,٤٢	٠,٨٢	١
سوء الإدارة وقصور الصيانة والمتابعة	٢٣	٥٣,٥	١٤	٣٢,٦	٦	١٣,٩	٢,٤٠	٠,٧٣	٢

(*) أجاب عن هذه الأسباب ٤٣ ساكنًا، وهم جميع من فكر في ترك السكن في المجمع.

نلحظ من الجدول السابق أن أقوى عامل من عوامل الطرد أو التنفير من السكن في مجمع العذر السكني هو إزعاج الجيران، ويبدو أن ارتفاع حجم الأسرة في مجمعات سكنية يحكمها التقارب المكاني ذات المداخل والمخارج المشتركة بين السكان هو أحد الأسباب الرئيسة في هذا الإزعاج، ولتقليل تأثير هذا العامل يحتاج إلى زيادة في برامج التوعية، والتعاون الأسري، والتأكيد على أهمية مراعاة حقوق الجيران. أما العامل الثاني، والمؤثر في الرغبة في ترك السكن كما تراه هذه الشريحة من السكان هو سوء الإدارة وقصور الصيانة والمتابعة على الرغم من أن إدارة مجمع المعذر - كما أشار بعض مسؤولي صندوق التنمية العقارية - من أفضل الإدارات المشابهة لهذا المجمع.

والعامل الثالث المؤثر في الرغبة في ترك السكن في المجمع من وجهة نظر هذه الفئة يرتبط بالخدمات، وقلة المرافق؛ حيث يرون أن الخدمات، والمرافق سيئة. وهناك عوامل أخرى جاءت بعد هذه العوامل الثلاثة من حيث الترتيب، وهذه الأسباب تتفق نوعاً ما مع ما بينته دراسة المزروع (١٤٢٣هـ) من أن من ضمن أسباب الرغبة في ترك السكن في مجمع المعذر السكني عدم الإحساس بالأمان لكثرة الحوادث والسرقات(٣٠).

وعلى الرغم من وجود سلبيات يراها بعض السكان إلا أن هناك نسبة كبيرة تؤيد السكن في مجمع المعذر السكني، والدليل على ذلك أن حوالي ٧٨٪ من السكان عندما طرح عليهم السؤال: "هل تنصح الآخرين بالسكن في مجمع المعذر السكني؟" أجابوا بالموافقة (نعم)، وعندما طرح سؤال مشابه: "هل تنصح الآخرين بالسكن في المجمعات السكنية مثل: إسكان المعذر؟"، أشار ما نسبته حوالي ٨٢٪ بالموافقة (نعم)، وهذا يرجح الإيجابيات، أو عوامل الجذب في مجمع المعذر السكني على السلبيات، أو عوامل الطرد.

الخاتمة:

تشير نتائج الدراسة التطبيقية على عينة من السكان السعوديين في مجمع المعذر السكني أن هذا النمط من السكن يبدو مقبولاً لدى المجتمع السعودي، حيث أبرزت هذه الدراسة نتائج من أهمها ما يأتي:

١ - إقبال فئة كبيرة من الشباب ذوي التعليم العالي على السكن في مجمع المعذر السكني.

٢ - تعد سهولة الوصول لمكان السكن، واتصاله بالأحياء الأخرى، والقرب من الخدمات من أهم العوامل الرئيسة في ترجيح اختيار مجمع المعذر السكني مكاناً للسكن.

(٣٠) المزروع: ص ٣٠٧.

٣ - وجود ترابط اجتماعي بين أفراد المجمع، وتزيد هذه الروابط بين سكان البرج الواحد، وبشكل خاص على مستوى الطوابق، سواء كان بين السعوديين أو غيرهم.

٤ - ترى نسبة كبيرة من أفراد المجمع أن الخدمات والمرافق المتاحة في مجمع المعذر السكني بشكل عام هي جيدة، أو متوسطة حوالي ٩١٪، ونسبة كبيرة من السكان تؤيد، وتتصح الآخرين بالسكن في هذا المجمع حوالي ٧٨٪. وعلى الرغم من وجود بعض السلبيات، والملحوظات التي أبداها بعض السكان في المجمع إلا أنها لا تقلل من درجة رضا السكان عن السكن في مجمع المعذر السكني.

التوصيات:

أ - توصيات رئيسة:

١ - بما أن نسبة كبيرة من السكان يرون أن مشكلة الإزعاج إحدى المنغصات الرئيسة في مجمع المعذر السكني، لذا توصي الدراسة بوضع برامج توعوية، خاصة لأبناء سكان المجمع لزيادة الشعور، والإحساس بأن المجمع السكني هو امتداد لمسكنهم الخاص (الشقة)، ومراعاة حقوق الآخرين، والاهتمام بالملكية العامة.

٢ - حيث إن الدراسة وجدت أن الموقع الجغرافي، وسهولة الوصول إليه من أهم العوامل المؤثرة في قبول السكن في مجمع المعذر السكني؛ لذا توصي الدراسة عند التخطيط لبناء المزيد من المجمعات السكنية الجديدة، مثل: مجمع إسكان المعذر في مدن المملكة الرئيسة بأن يكون الموقع الجغرافي، وسهولة الوصول إليه من الركائز الأساسية لهذا التخطيط.

٣ - توصي الدراسة بالتوسع في بناء مثل هذه المجمعات السكنية لما لها من أهمية اجتماعية، واقتصادية من حيث تقليل تكاليف

الإنشاء مقارنة بالفيلات الخاصة، كذلك خفض تكاليف توصيل الخدمات، مثل: الكهرباء، والمياه، والهاتف، وتكاليف إنشاء المرافق الأخرى، مثل: المدارس.

٤ - توصي الدراسة بإجراء المزيد من الدراسات التطبيقية على المجمعات السكنية المشابهة في المدن الكبرى لمعرفة المزيد عن هذه التجربة الإسكانية.

ب - توصيات مرتبطة بمجمع المعذر السكني:

١ - التعاقد مع الشركات المتميزة لتولي أعمال الصيانة، والنظافة، والحراسة.

٢ - الاستفادة من طاقة شباب المجمع في توعية مجتمعهم، واشتراكهم في برامج خدمة بيئة المجمع السكني.

٣ - تزويد المجمع بمرفق صحي متكامل، وآخر تعليمي، واختيار الموقع المناسب لهذه المرافق.

٤ - زيادة الساحات، والمساحات الخضراء، وإضافة ملاعب للأطفال، وتخصيص بعض المساحات الخضراء للعائلات.

٥ - إنشاء أندية رياضية للشباب، وأخرى للسيدات تهتم بشغل أوقات الشباب فيما يفيدهم.

٦ - الاهتمام بالناحية الأمنية عن طريق إنشاء مركز للشرطة، وتكثيف وجود الدوريات الأمنية الراجلة في الممرات، والطرق الداخلية للمجمع.

٧ - إنشاء سوق رئيسة داخل المجمع يسهل الوصول إليها من قبل السكان.

استبانة

الأخ الكريم ساكن مجمع المعذر السكني:

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته - وبعد:

نظراً لأن مجمع إسكان المعذر هو إحدى التجارب الرائدة للإسكان في وطننا العزيز، ورغبة من الباحث في تقييم هذه التجربة، والوقوف على اتجاهات المنتفعين بهذا المجمع السكني نحو السكن فيه، فإن هذه الاستبانة التي بين أيديكم الغرض من المعلومات التي تحويها وكذلك إجاباتكم عليها هو لأغراض علمية وبحثية فقط، علماً بأن جميع ما يرد في هذه الاستبانة من إجابات يعامل بسرية تامة وللغرض المذكور فقط، ولمنفعة الجميع فإن نتائج هذه الدراسة سيتم إطلاع الجهات المعنية في الصندوق العقاري عليها.

وفقنا الله جميعاً لما فيه الخير.

ونشكر لكم حسن تعاونكم واهتمامكم بالإجابة على أسئلة الاستبانة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

اتجاهات السكان في مجمع المعذر السكني

(ضع علامة × في المربع أمام الإجابة التي تراها مناسبة لك)

١ - عمر رب الأسرة:

☐ ٢٥ سنة فأقل
☐ أكثر من ٢٥ سنة إلى أقل من ٣٥ سنة
☐ من ٣٥ سنة إلى أقل من ٤٥ سنة
☐ ٤٥ سنة فأكثر

٢ - عدد أفراد الأسرة: .... شخصاً، وعدد الذكور ....(بمن فيهم الأب)
وعدد الإناث..........(بمن فيهم الأم)

٣ - المؤهل الدراسي:

☐ متعلم حتى نهاية المرحلة: ←
☐ الابتدائية
☐ المتوسطة
☐ الثانوية
☐ الجامعية وما فوقها

☐ غير متعلم

٤ - العمل الحالي:

☐ طالب
☐ موظف مدني
☐ قطاع عسكري
☐ موظف بالقطاع الخاص
☐ متقاعد
☐ أخرى (حددها): ....

٥ - الحي الذي يقع فيه مكان العمل: ....

٦ - المسافة بين السكن الحالي ومكان العمل:

☐ ١ كيلومتر فأقل
☐ أكثر من ١ كيلو متر وأقل من ٣ كيلو متر
☐ أكثر من ٣ كيلومتر وأقل من ٥ كيلومتر
☐ أكثر من ٥ كيلومتر وأقل من ٧ كيلومتر
☐ ٧ كيلومتر فأكثر

٧ - الدخل الشهري:

☐ ٢٠٠٠ ريال فأقل
☐ من ٢٠٠١ ريال إلى ٤٠٠٠ ريال
☐ من ٤٠٠١ ريال إلى ٦٠٠٠ ريال
☐ من ٦٠٠١ ريال إلى ٨٠٠٠ ريال
☐ من ٨٠٠١ ريال إلى ١٠٠٠٠ ريال
☐ أكثر من ١٠٠٠٠ ريال

٨ – مكان السكن السابق :

☐ مدينة (حددها): .... ☐ قرية (حددها) : ....

٩ – المنطقة الإدارية التابع لها السكن السابق: ....

١٠ – إذا كان مكان السكن السابق خارج مدينة الرياض، فما الغرض من قدومك إلى مدينة الرياض؟

☐ مرافقة الأسرة ☐ الدراسة

☐ العمل ☐ أخرى (حددها): ....

١١ – نوع السكن السابق قبل الانتقال لإسكان المعذر:

☐ بيت طين ☐ بيت شعبي مسلح

☐ فيلا ☐ شقة

١٢ – ملكية السكن السابق:

☐ إيجار ☐ ملك

☐ ملكية مشتركة

١٣ – هل تمتلك وسيلة انتقال؟

☐ نعم ☐ لا

١٤ – ما نوع وسيلة الانتقال التي تستخدمها للذهاب إلى العمل؟

☐ ماشياً على الأقدام ☐ سيارة خاصة

☐ سيارة أجرة ☐ وسائل النقل العام

☐ سيارة تابعة لجهة العمل ☐ أخرى (حددها): ....

١٥– ما زمن الرحلة الذي تستغرقه في الذهاب من مجمع المعذر السكني إلى العمل؟

☐ ١٥ دقيقة فأقل ☐ من ١٦ دقيقة إلى ٢٠ دقيقة

☐ من ٢١ دقيقة إلى ٣٠ دقيقة ☐ ٣١ دقيقة فأكثر

١٦– ما زمن الرحلة الذي تستغرقه في العودة من العمل إلى مجمع المعذر السكني؟

☐ ١٥ دقيقة فأقل ☐ من ١٦ دقيقة إلى ٢٠ دقيقة

☐ من ٢١ دقيقة إلى ٣٠ دقيقة ☐ ٣١ دقيقة فأكثر

مجلة فصلية محكمة تصدر عن دارة الملك عبدالعزيز
العدد الثاني ربيع الآخر ١٤٣٦هـ، السنة الحادية والثلاثون
الدارة

١٧- أسباب اختيار إسكان المعذر سكناً لك، حددها حسب درجة الموافقة:

(ضع علامة × في المكان المناسب لك)

م	أسباب اختيار إسكان المعذر	درجة الموافقة			
		موافق بشدة	موافق	غير موافق	غير موافق بشدة
١	قريب من مكان العمل الخاص بي				
٢	يقع في منطقة حيوية وهامة في مدينة الرياض				
٣	تتوفر فيه جميع قواعد الأمن والسلامة				
٤	يعمل على الترابط الاجتماعي بين السكان				
٥	تتوفر فيه جميع الخدمات والمرافق العامة				
٦	سهولة اتصاله بالأحياء السكنية الأخرى				
٧	يعمل على وجود خصوصية بين السكان				
٨	مجمع هادئ وبعيد عن مصادر الازعاج والضوضاء				
٩	وجود جهة مسؤولة عن إدارته وصيانته				

١٨ - إذا كانت هناك أسباب أخرى، فما هي؟ (حددها):

(١) ....

(٢) ....

(٣) ....

(٤) ....

١٩ - النواحي الاجتماعية:

اختر الإجابة المناسبة أمام العناصر الاجتماعية الموضحة في الجدول المبين أدناه

(ضع علامة × في المكان المناسب الذي تراه)

م	العبارة	الإجابة		
		نعم	نوعا ما	لا
١	هل هناك علاقات اجتماعية تربطك بجارك في الطابق نفسه؟			
٢	هل تشعر أنت وأسرتك بالغربة في هذا المجمع السكني؟			
٣	هل تعتقد أن المجمعات السكنية توجد مجتمعًا أسريًا كبيرًا؟			

٢٠ - هل تفكر في ترك مسكنك الحالي في المجمع؟

☐ نعم ☐ لا

٢١ - إذا كانت الإجابة (نعم)، فما أهم الأسباب التي تجعلك تفكر في ترك مسكنك في المجمع؟

م	أسباب التفكير في ترك السكن في المجمع السكني	درجة الأهمية		
		مهم جداً	مهم	غير مهم
١	ارتفاع مستوى المعيشة			
٢	ضيق مساحة السكن وصغره على الأسرة			
٣	بعيد عن مكان عملي			
٤	بعيد عن مدارس أولادي			
٥	بعيد عن المستشفيات التي أتعامل معها			
٦	سوء الخدمات وقلة المرافق			
٧	إزعاج الجيران وسكان المجمع			
٨	سوء الإدارة وقصور الصيانة والمتابعة			

٢٢ - إذا كانت هناك أسباب أخرى، فما هي؟ (حددها):

(١)..

(٢)..

(٣)..

(٤)..

٢٣ - كم عدد أولادك في مراحل التعليم العام؟

☐ عدد الذكور: ....

☐ عدد الإناث: ....

٢٤ – حدد نوع المرحلة التعليمية والمسافة من المسكن الحالي إلى المدرسة لكل من الذكور والإناث في الجدول الموضح أدناه :

المرحلة	الذكور		الإناث	
	التسلسل	المسافة بالمتر	التسلسل	المسافة بالمتر
الابتدائية	١			
	٢			
	٣			
المتوسطة	١			
	٢			
	٣			
الثانوية	١			
	٢			
	٣			

٢٥ – هل يوجد في الأسرة من يعمل غير رب الأسرة؟

☐ نعم، وعددهم: .... فرداً

ودرجة قرابتهم لرب الأسرة هي:

☐ زوجة، العدد:...............

☐ ابن، العدد : ....

☐ ابنة، العدد : ....

☐ أخرى (حددها): ....

☐ لا

٢٦ – نوع ملكية سكنك الحالي في إسكان المعذر:

☐ ملك ☐ إيجار

٢٧ – مدة إقامتك في مجمع المعذر السكني:

☐ سنة فأقل ☐ أكثر من سنة إلى أقل من سنتين ☐ من سنتين فأكثر

٢٨ – هل سكنك الحالي في إسكان المعذر كاف لأسرتك من ناحية المساحة؟

☐ نعم ☐ لا

٢٩ - تقييم الوحدة السكنية التي تسكنها في إسكان المعذر:

(ضع علامة × في المكان المناسب لك)

م	نوع الخدمة أو المرفق	درجة الموافقة			
		راض بدرجة جيدة	راض بدرجة متوسطة	راض بدرجة ضعيفة	غير راض
١	المساجد				
٢	مرافق التعلم				
٣	الخدمات الصحية				
٤	الإدارة والمتابعة				
٥	الإشراف والصيانة				
٦	الوضع الأمني				
٧	النظافة				
٨	الخدمات البنكية				
٩	مراكز التسوق				
١٠	مواقف السيارات				
١١	المداخل والمخارج				
١٢	الممرات والطرق				
١٣	ساحات الترويح والمساحات الخضراء				
١٤	خدمات الكهرباء				
١٥	خدمات المياه				
١٦	الصرف الصحي				
١٧	خدمات الاتصالات				
١٨	شبكة الجوال				
١٩	المصاعد والسلالم				

٣٠ - التقييم العام لمجمع المعذر السكني والخدمات والمرافق المتاحة من وجهة نظرك:

(ضع علامة × في مكان واحد فقط)

☐ جيدة ☐ متوسطة

☐ ضعيفة ☐ رديئة

٣١ - لو طلب منك اختيار موقع لبناء مجمع سكني جديد في مدينة الرياض، فما الموقع الجغرافي الذي تتوقعه أن يكون مناسباً لذلك؟ (اختر إجابة واحدة فقط)

☐ جنوب الرياض ☐ وسط الرياض

☐ شرق الرياض ☐ غرب الرياض

☐ شمال الرياض

٣٢ - بشكل عام، ما مدى مناسبة موقع المجمع بالنسبة لأحياء مدينة الرياض؟

☐ مناسب جداً ☐ مناسب ☐ غير مناسب

٣٣ - ما مدى أهمية الموقع الجغرافي لمجمع المعذر السكني بالنسبة لك؟

☐ مهم جداً ☐ مهم ☐ غير مهم

٣٤ - ما أهم الملاحظات التي تراها في الخدمات الآتية؟

(ضع ملاحظة واحدة فقط لكل خدمة)

م	الخدمة أو المرفق	الملاحظة
١	المساجد	
٢	مرافق التعلم	
٣	الخدمات الصحية	
٤	الإدارة والإشراف والمتابعة والصيانة	
٥	الوضع الأمني والوقائي	
٦	النظافة	
٧	مواقف السيارات	
٨	مراكز التسوق	
٩	خدمات الكهرباء	
١٠	خدمات المياه والصرف الصحي	
١١	خدمات الاتصال	
١٢	ساحات الترويح والمساحات الخضراء	
١٣	المصاعد والسلالم	

٣٥ - هل لديك ملاحظات أخرى تود إضافتها؟ (حددها):

(١) ....

(٢) ....

(٣) ....

(٤) ....

٣٦ - هل تنصح الآخرين بالسكن في المجمعات السكنية، مثل: إسكان المعذر؟

☐ نعم ☐ لا

٣٧ - هل تنصح الآخرين بالسكن في مجمع المعذر السكني؟

☐ نعم ☐ لا